



Département du Loir-et-Cher

**Communauté d'agglomération TERRITOIRES VENDOMOIS**

**Commune de SAINT-MARTIN-DES-BOIS**

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°1**  
**Pièce n°3.a – Règlement Ecrit**

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 26 avril 2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 17 mai 2021, relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-des-Bois

Le Vice-Président délégué à l'aménagement de l'espace communautaire,



Philippe MERCIER

# SOMMAIRE - REGLEMENT P.L.U

## **TITRE 1** DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.p.2

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols p. 2

Article 3 : Division du territoire en zones p. 3

Article 4 : Emplacements réservés p. 4

Article 5 : Reconstruction après sinistre p. 5

Article 6 : Espaces boisés classés p.6

## **TITRE 2** DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UH p.11

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE p. 21

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UY p. 27

## **TITRE 3** DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone1AUh p. 35

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p.43

## **TITRE 4** DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

-Dispositions Applicables à la Zone agricole p.47

## **TITRE 5** DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Dispositions applicables à la zone N p.57

**REGLEMENT P.L.U.**

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MARTIN DES BOIS.

**ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**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. 111-5.** *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.*

**ARCHEOLOGIE**

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

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

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de la région Centre.

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 F d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 50 000 F d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines**, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- UH** : zone à vocation principale d'habitat accueillant aussi des équipements collectifs, des commerces et des services, ainsi que des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitations.
- UE** : zone d'équipement destinée à l'implantation de constructions et d'installations à caractère sportif, ludique, culturel ou social.
- UY** : zone destinée à l'implantation d'activités artisanales.

**Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- 1AU** : zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - ① **secteur 1AUh** à vocation dominante d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen termes : le Bourg.
- 2AU** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- ① **secteur 2AUh** à vocation dominante d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à moyen et long termes : le Bourg (extension) et Devant le Bourg,
- ① **secteur 2AUy** à vocation dominante d'activité susceptible de répondre aux besoins de développement économique de la Communauté de communes à moyen et long termes : route des Hermites, au sud-ouest de la Maladrerie.

**Zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient prendre place ailleurs.

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ① **secteur Nh** destiné à permettre l'évolution encadrée du bâti existant,
- ① **secteur NI** destiné à des équipements légers de loisirs et de détente aux abords du plan d'eau communal,
- ① **secteur Ns** délimitant le secteur destiné au traitement des eaux usées du bourg,
- ① **secteur Nv** délimitant le secteur destiné au stationnement de courte durée des gens du voyage.

#### ARTICLE 4 EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme** – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme** – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme** – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme** – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.  
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme** – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme** – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

## ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

**ARTICLE L. 130-1** du Code de l'Urbanisme – *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*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.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

*L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :*

- a) *Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;*
- b) *Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

**ARTICLE L. 130-2** du Code de l'Urbanisme – *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la*



*dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.*

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.*

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme** – *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.*

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme** – *Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.*

*Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.*



## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UH	p. 11
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 21
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 27



## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

#### **Caractère de la zone UH**

La zone UH correspond aux espaces urbanisés du bourg ainsi qu'au lotissement de la Garenne en direction de Montoire et au hameau de la Henricerie en direction des Hermites.

Au sein de cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à vocation principale d'habitat regroupe également des équipements collectifs, des commerces et des services, ainsi que des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitations.

Elle doit donc pouvoir accueillir des constructions à usage d'habitation (groupées ou non), ainsi que des activités et équipements compatibles avec l'habitat, en prenant soin de conserver les composantes de la forme urbaine.

Elle est exposée au risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du terrain.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **ARTICLE UH 1**                      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions et installations à usage d'activité artisanale générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie ou éoliennes.

##### **ARTICLE UH 2**                      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

## **II. Expression de la règle :**

A l'exception des jardins couverts d'une trame spécifique (cf. règlement – document graphique 3.b), au sein desquels seule l'implantation d'un abri de jardin ou d'une piscine peut être autorisée, **sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UH 1, sous réserve :**

- de ne pas générer de dangers, nuisances, gêne ou insalubrité pour le voisinage ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

### en outre :

- pour les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux existants, de comporter des dispositions susceptibles de réduire les nuisances au voisinage et d'améliorer l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- pour les établissements artisanaux nouveaux, d'être liés à la vie quotidienne du bourg, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- pour les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme), d'être liés à des aménagements paysagers ;
- dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UH 3**

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

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, un seul accès automobile sur une même voie est autorisé par habitation.

De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

## **ARTICLE UH 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.

Les eaux de pluie collectées en aval de toiture inaccessible peuvent être utilisées pour un usage extérieur (arrosage du jardin, lavage de voiture ...) ou à l'intérieur de la construction pour évacuer les excréta (toilettes) ou pour nettoyer le sol conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (par exemple déboureur – séparateur à hydrocarbures).

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines peuvent être déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Cependant, les eaux issues du lavage des filtres doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Le pétitionnaire doit préalablement s'informer des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications) :**

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, les branchements peuvent être dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UH 5**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains devant recevoir des constructions ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

Les terrains non desservis par un réseau collectif d'assainissement doivent avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UH 6**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

**Expression de la règle :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

En outre, les dispositions figurant sur le document graphique 3.b doivent être respectées concernant le secteur de la Garenne.

**Exceptions :**

Lorsque la construction à édifier s'implante entre deux constructions existantes déjà implantées à l'alignement, elle doit obligatoirement être implantée à l'alignement pour conserver la continuité bâtie sur la rue.

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation, son extension ou sa surélévation sont autorisés à moins de 2 mètres de l'alignement.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.



## **ARTICLE UH 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, en respectant un recul minimal de 2 mètres.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE UH 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout, sauf pour les constructions dépassant déjà 6 mètres de hauteur à l'égout, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée en cas d'extension est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UH 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages

urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de grande qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, qui se caractérise notamment par :

- la couverture en ardoises naturelles de format maximum 32x22 ou en petites tuiles plates,
- les souches de cheminées en brique,
- la modénature en pierre ou brique et pierre (corniches, bandeaux, encadrements).

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, y compris les abris de jardin sous forme de chalet (structure en rondins) ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces (10 % maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

En cas de terrain en pente, lorsque la rue se trouve du côté haut du terrain, le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit être à la cote du terrain naturel prise au point le plus haut à l'emplacement de la construction et lorsque la rue se trouve du côté bas du terrain, le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit être à 0.60 mètre au maximum au-dessus de la cote du terrain naturel prise au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Façades**

### **2.1 Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locales devront être restaurées en respectant leur intégrité. Ainsi, les corniches, encadrements de baies, linteaux et appuis feront l'objet d'un rejointoiement soigné et, le cas échéant, d'un remplacement total ou partiel par des briques ou des pierres de même nature.

**Seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

- les enduits grattés ou brossés recouvrant uniformément les maçonneries de moellons reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou

sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,

- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) à condition d'être utilisés en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

En outre, sont également autorisés pour les bâtiments d'activités les bardages métalliques de teinte grise ou se rapprochant au maximum de la teinte des enduits traditionnels ainsi que les bardages bois traités (par exemple à l'huile de lin ou au brou de noix).

**Pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, peuvent être autorisés :**

- les mêmes matériaux, teinte et aspect que la façade de la construction principale,
- des bardages métalliques d'aspect mat et de teinte foncée sobre (vert, brun, gris ...),
- des bardages bois de teinte naturelle ou de teinte foncée sobre (vert, brun, gris ...) et d'aspect mat.

## 2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes,
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) ; le blanc pur est interdit,
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

## 3. Toitures

**Pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une inclinaison ne pouvant être inférieures à 40° par rapport à l'horizontal pour les constructions principales et à 25° par rapport à l'horizontal pour les annexes et abris de jardin.

Cependant, dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

En outre, une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc., ou en cas d'implantation sur une limite séparative ; une pente plus faible peut être admise si elle contribue à une meilleure intégration de la construction dans son environnement.

Ces toitures doivent être couvertes en ardoise de teinte bleu-schiste ou en petite tuile plate de ton patiné et de teinte nuancée brun-rouge respectant une densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup>. Tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile de pays peut également être admis, à l'exclusion des tôles et bardeaux d'asphalte. En outre, les annexes doivent être couvertes avec le matériau de couverture de même nature et de même teinte que celui du bâtiment principal. Enfin, les bâtiments à usage d'activités peuvent également être couverts par d'autres matériaux de teinte grise et d'aspect mat, à l'exclusion

toutefois de la tôle et du bardeau d'asphalte qui sont interdits.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

***Pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> :***

Tout matériau d'aspect mat et de teinte grise ou foncée peut être autorisé, à l'exclusion de la tôle et du bardeau d'asphalte qui sont interdits.

**4. Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les châssis ouverts dans le plan de la toiture sont admis s'ils sont plus hauts que larges et s'ils s'intègrent harmonieusement avec les percements des étages inférieurs. Ils seront posés chaque fois que possible sur le versant de toiture opposé à la voie de desserte principale.

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (2 pans) avec une couverture reprenant le matériau utilisé pour la toiture.

**5. Vérandas et abris de piscines**

Les vérandas et abris de piscines doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la forme et les matériaux de couverture, sous réserve que la véranda reste discrète, intégrée aux volumes et respectueuse des bâtiments contre lesquels elle s'appuie.

**6. Clôtures (hors clôtures à usage agricole)**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

**Si une clôture sur voie est édifiée :**

La clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres apparentes jointoyées au mortier de chaux ou en maçonnerie recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 2.00 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.80 et 1.20 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques fins,
- d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins ou bois, d'une hauteur comprise entre 1.20 et 1.80 m.

**Si une clôture en limite séparative est édifiée :**

La pose de plaques béton préfabriquées n'est autorisée en soubassement que sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

Dans le cas particulier d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N, elle doit impérativement être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée d'essences variées en mélange. La pose de plaques béton préfabriquées est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

## **ARTICLE UH 12      STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (importance, fréquentation, destination) doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, ces normes ne s'appliquant pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé sous la forme d'arceaux s'il s'agit de stationnements de courtes durées ou de parkings abrités pour des durées plus longues.

## **ARTICLE UH 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE UH 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone UE

La zone UE correspond au pôle d'équipements collectifs implanté au cœur du bourg. Au sein de cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est réservée à l'implantation de constructions et d'installations à caractère sportif, ludique, culturel, social ou de santé.

Elle est exposée au risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du terrain.

### ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

#### **ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE 2.

#### **ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de ne pas générer de dangers, nuisances, gêne ou insalubrité pour le voisinage ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

##### **ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs dans les domaines des sports, de la culture, des loisirs, de l'action sociale ou de la santé ;
- les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, etc. ;
- les parkings ouverts au public ;

- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme), à condition d'être commandés par la déclivité du terrain et d'être rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UE 3**

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

##### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

##### **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

### **ARTICLE UE 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### **2 - Assainissement :**

###### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

###### **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.



Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications) :**

Les réseaux doivent obligatoirement être posés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, les branchements doivent être dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UE 5**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 6**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UE 7**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UE 8**

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10**      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

## **ARTICLE UE 11**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de grande qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

### **2. Clôtures (hors clôtures à usage agricole)**

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée de grillages sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, le tout de couleur vert-foncé ou gris-foncé, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

A l'exception des filets de protection, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UE 12**      **STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE UE 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### Caractère de la zone UY

La zone UY correspond au secteur déjà marqué par la présence d'entreprises artisanales route des Hermites, ainsi qu'à son extension vers l'ouest en direction de la Vannerie, de l'autre côté du chemin rural n° 40.

Au sein de cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à vocation économique est destinée aux constructions et installations à usage de bureaux, de service, d'artisanat et de commerce.

Elle est exposée au risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du terrain.

#### ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

##### **ARTICLE UY 1**                      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **I. Rappel :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

###### **II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2.**

##### **ARTICLE UY 2**                      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

###### **II. Expression de la règle :**

###### **Sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

**ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- les constructions à caractère artisanal, commercial ou de bureaux ainsi que les entrepôts ;
- les dépôts de matériaux, matériels et véhicules liés à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- les aires de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme) commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou liés à des aménagements paysagers ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, déchetterie, atelier communal, bassins de rétention, ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UY 3**

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

##### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ainsi, conformément aux dispositions figurant au document graphique, toute création d'accès sur la RD 116 est interdite.

##### **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

### **ARTICLE UY 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### **2 - Assainissement :**

###### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

**Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.

Les eaux de pluie collectées en aval de toiture inaccessible peuvent être utilisées pour un usage extérieur (arrosage du jardin, lavage de voiture ...) ou à l'intérieur de la construction pour évacuer les excréta (toilettes) ou pour nettoyer le sol conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (par exemple débourbeur – séparateur à hydrocarbures).

**ARTICLE UY 5**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 6**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

**Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans les marges de recul, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE UY 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Exceptions :**

L'implantation sur limite séparative est autorisée pour tout bâtiment, dès lors que des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

Dans le cas d'une construction existante implantée dans les marges de recul, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, parking à vélos, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE UY 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

### **Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

### **Exceptions :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être réduit pour un ouvrage technique d'infrastructures tel que poste de transformation, stations de relevage..., lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

## **ARTICLE UY 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

### **Expression de la règle :**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage, aires de stationnement...



## **ARTICLE UY 10            HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

## **ARTICLE UY 11            ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de grande qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

### **2. Façades**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, soit des bardages (acier prélaqué, bois, ...) dans des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

### **3. Toitures**

Les toitures doivent être traitées en toiture-terrasse ou présenter des pentes faibles.

Les toitures doivent être soit végétalisées, soit de teinte grise et d'aspect mat.

### **4. Clôtures (hors clôtures à usage agricole)**

Si une clôture est édictée, elle doit être constituée de grillages sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, le tout de couleur vert-foncé ou gris-foncé, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UY 12            STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies et espace publics.

**ARTICLE UY 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES**  
**CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois) ainsi que les cuves ou citernes qui ne seraient pas enterrées doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

**2 - Espaces boisés classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UY 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUh	p. 35
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 43



## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

#### **Caractère de la zone 1AUh**

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation immédiatement au sein de laquelle les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte un seul site à vocation principale d'habitat situé au cœur du bourg, à proximité des équipements, devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen termes.

#### ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

##### **ARTICLE 1AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUh 2.

##### **ARTICLE 1AUh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

###### **II. Expression de la règle :**

Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...),
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme), à condition d'être commandés par la déclivité du terrain et d'être rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

En outre, sous réserve :

- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

- que le projet s'inscrive dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

**Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services ou de bureaux, ainsi que les équipements collectifs, à condition de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AUh 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

En outre, les accès privatifs doivent s'opérer uniquement depuis la voie de desserte interne à l'opération.

#### **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

## **ARTICLE 1AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

#### **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

#### **Eaux de piscine :**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines peuvent être déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Cependant, les eaux issues du lavage des filtres doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Le pétitionnaire doit préalablement s'informer des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications) :**

Les réseaux doivent obligatoirement être posés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUh 5**

## **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUh 6**

## **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

### **Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **ARTICLE 1AUh 7**      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme.*

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 2 mètres.

##### **Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **ARTICLE 1AUh 8**      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUh 9**      **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUh 10**      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

##### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

#### **ARTICLE 1AUh 11**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de grande qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, y compris les abris de jardin sous forme de chalet (structure en rondins) ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-



chaussée par rapport au sol naturel ;

- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Façades**

### **2.1 Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

***Seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :***

- les enduits grattés ou brossés recouvrant uniformément les maçonneries de moellons reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) à condition d'être utilisés en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

En outre, sont également autorisés pour les bâtiments d'activités les bardages métalliques de teinte grise ou se rapprochant au maximum de la teinte des enduits traditionnels ainsi que les bardages bois traités (par exemple à l'huile de lin ou au brou de noix).

***Pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, peuvent être autorisés :***

- les mêmes matériaux, teinte et aspect que la façade de la construction principale,
- des bardages métalliques d'aspect mat et de teinte foncée sobre (vert, brun, gris ...),
- des bardages bois de teinte naturelle ou de teinte foncée sobre (vert, brun, gris ...) et d'aspect mat.

### **2.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) ; le blanc pur est interdit.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

### 3. **Toitures**

**Pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une inclinaison ne pouvant être inférieures à 40° par rapport à l'horizontal pour les constructions principales et à 25° par rapport à l'horizontal pour les annexes et abris de jardin.

En outre, une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc., ou en cas d'implantation sur une limite séparative ; une pente plus faible peut être admise si elle contribue à une meilleure intégration de la construction dans son environnement.

Ces toitures doivent être couvertes en ardoise de teinte bleu-schiste ou en petite tuile plate de ton patiné et de teinte nuancée brun-rouge respectant une densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup>. Tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile de pays peut également être admis, à l'exclusion des tôles et bardeaux d'asphalte. En outre, les annexes doivent être couvertes avec le matériau de couverture de même nature et de même teinte que celui du bâtiment principal. Enfin, les bâtiments à usage d'activités peuvent également être couverts par d'autres matériaux de teinte grise et d'aspect mat, à l'exclusion toutefois de la tôle et du bardeau d'asphalte qui sont interdits.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

**Pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> :**

Tout matériau d'aspect mat et de teinte grise ou foncée peut être autorisé, à l'exclusion de la tôle et du bardeau d'asphalte qui sont interdits.

### 4. **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les châssis ouverts dans le plan de la toiture sont admis s'ils sont plus hauts que larges et s'ils s'intègrent harmonieusement avec les percements des étages inférieurs. Ils seront posés chaque fois que possible sur le versant de toiture opposé à la voie de desserte principale.

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (2 pans) avec une couverture reprenant le matériau utilisé pour la toiture.

### 5. **Vérandas et abris de piscines**

Les vérandas et abris de piscines doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la forme et les matériaux de couverture, sous réserve que la véranda reste discrète, intégrée aux volumes et respectueuse des bâtiments contre lesquels elle s'appuie.

### 6. **Clôtures (hors clôtures à usage agricole)**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

## **ARTICLE 1AUh 12 STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (importance, fréquentation, destination) doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour cela, il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, ces normes ne s'appliquant pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise ;
- pour les constructions à usage de bureau et de service : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à cette activité ;
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé sous la forme d'arceaux s'il s'agit de stationnements de courtes durées ou de parkings abrités pour des durées plus longues.

### **Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AUh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

#### **Dans le secteur 1AUh :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE 1AUh 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle qui ne pourra être urbanisée qu'après ouverture à l'urbanisation par une modification du PLU (secteurs 2AUh et 2AUy) ou par une révision (zone 2AU « Devant le Bourg / la Planche de l'Orme »).

Cette zone comporte deux sites à vocation principale d'habitat 2AUh (extension sud du secteur 1AUh) et un site à vocation principale d'activité 2AUy (route des Hermites entre les écarts de la Maladrerie et de la Vannerie).

Les dispositions réglementaires édictées visent à interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre son urbanisation future.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

***Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,*** ne sont admises que les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

Les articles 2AU 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE 2AU 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

### **ARTICLE 2AU 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, en respectant un recul minimal de 2 mètres.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 2AU 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

Dispositions applicables à la zone A

p. 47





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone A

La zone agricole A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peu importe que ce secteur soit équipé ou non.

En raison de la vocation agricole marquée de la commune, elle recouvre l'essentiel du territoire communal, à l'exception de l'agglomération (urbanisation existante et extensions futures) ainsi que des espaces protégés au titre de leur intérêt écologique, naturel ou paysager.

La zone A est destinée aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient prendre place ailleurs.

Elle est exposée au risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du terrain.

En outre, cette zone est affectée par le risque d'inondation de la vallée du Loir tel que défini par le plan de prévention des risques d'inondation du Loir tel que délimité au règlement graphique 3.c.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE A 1                      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I. Rappel:**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

##### **II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.**

#### **ARTICLE A 2                      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,

- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée*, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- de soumettre toute démolition de bâtiment à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme,

**ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être situées à proximité de bâtiments d'activités pour les exploitations agricoles existantes ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - *qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,*
  - *qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m ;*
- les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents graphiques et leurs extensions modérées sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (bloc sanitaire, garages par exemple) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants ;
- **L'extension mesurée en construction neuve des habitations existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :**
  - *que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50m<sup>2</sup>;*
  - *qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;*
  - *qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.*
- **La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve du respect des conditions suivantes :**
  - *la superficie des annexes projetées à compter de l'approbation du PLU (à l'exception des piscines) doit être inférieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par unité foncière ;*
  - *les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante ;*
- la création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau sous réserve d'être destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie, hors zone inondable et/ou humide, et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel ;
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme) commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou liés à des aménagements paysagers ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité par exemple).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE A 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **ARTICLE A 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents non domestiques d'exploitation agricole.

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.

Les eaux de pluie collectées en aval de toiture inaccessible peuvent être utilisées pour un usage extérieur (arrosage du jardin, lavage de voiture ...) ou à l'intérieur de la construction pour évacuer les excréta (toilettes) ou pour nettoyer le sol conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

## **ARTICLE A 5** **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

## **ARTICLE A 6** **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

### **Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans les marges de recul, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE A 7** **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ; ce recul est porté à 5 mètres pour les bâtiments agricoles.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE A 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10**                **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres à l'égout du toit.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 3.50 mètres à l'égout de toiture.

**Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux équipements d'intérêt public ou collectif à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

## **ARTICLE A 11**

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de grande qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, qui se caractérise notamment par :

- la couverture en ardoises naturelles de format maximum 32x22 ou en petites tuiles plates,
- les souches de cheminées en brique,
- la modénature en pierre ou brique et pierre (corniches, bandeaux, encadrements).

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, y compris les abris de jardin sous forme de chalet (structure en rondins) ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces (15 % maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### **2. Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exclusion du logement de l'exploitant)**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre

permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, à l'exception du béton ou des parpaings d'aggloméré de ciment s'ils font l'objet d'un rejointoiement soigné.

La toiture des constructions à usage agricole doit être à 2 pans avec une pente minimale de 15°. La couverture doit être de teinte grise et d'aspect mat ; les bardeaux d'asphalte et les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

### **3. Autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant)**

#### **3.1 Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locales devront être restaurées en respectant leur intégrité. Ainsi, les corniches, encadrements de baies, linteaux et appuis feront l'objet d'un rejointoiement soigné et, le cas échéant, d'un remplacement total ou partiel par des briques ou des pierres de même nature.

Seuls sont autorisés :

- les enduits grattés ou brossés recouvrant uniformément les maçonneries de moellons reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) à condition d'être utilisés en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

#### **3.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes,
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) ; le blanc pur est interdit,
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie,
- les contrevents sur les façades des constructions qui en sont dotées à l'origine doivent être conservés ou restitués.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

### 3.3 Toitures

Les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une inclinaison ne pouvant être inférieures à 40° par rapport à l'horizontal pour les constructions principales et 25° par rapport à l'horizontal pour les annexes et abris de jardin.

Cependant, dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

En outre, une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc., ou en cas d'implantation sur une limite séparative ; une pente plus faible peut être admise si elle contribue à une meilleure intégration de la construction dans son environnement.

Ces toitures doivent être couvertes en ardoise de teinte bleu-schiste ou en petite tuile plate de ton patiné et de teinte nuancée brun-rouge respectant une densité minimale de 65 tuiles au m². Tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile de pays peut également être admis, à l'exclusion des tôles et bardeaux d'asphalte. En outre, les annexes doivent être couvertes avec le matériau de couverture de même nature et de même teinte que celui du bâtiment principal.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

### 3.4 Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les châssis ouverts dans le plan de la toiture sont admis s'ils sont plus hauts que larges et s'ils s'intègrent harmonieusement avec les percements des étages inférieurs. Ils seront posés chaque fois que possible sur le versant de toiture opposé à la voie de desserte principale.

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (2 pans) avec une couverture reprenant le matériau utilisé pour la toiture.

### 3.5 Vérandas et abris de piscines

Les vérandas et abris de piscines doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la forme et les matériaux de couverture, sous réserve que la véranda reste discrète, intégrée aux volumes et respectueuse des bâtiments contre lesquels elle s'appuie.

### 3.6 Clôtures (hors clôtures à usage agricole)

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres apparentes jointoyées au mortier de chaux ou en maçonnerie recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 2.00 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.80 et 1.20 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques fins,
- d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins ou bois, d'une hauteur comprise entre 1.20 et 1.80 m.



**ARTICLE A 12**            **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE A 13**            **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

**2 - Espaces boisés classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE A 14**            **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

Dispositions applicables à la zone N

p. 57



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone N

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En raison de la vocation agricole marquée de la commune, elle se limite à la vallée du Loir ainsi qu'à son coteau boisé et aux principaux vallons entaillant le plateau agricole (vallon du Merdreau et de la Daviette).

La zone N est une zone de protection dans laquelle les constructions sont interdites.

Cependant quatre secteurs ont été identifiés pour tenir compte de spécificités locales :

- Nh autorisant l'évolution encadrée du bâti existant,
- NI admettant des équipements légers de loisirs et de détente aux abords du plan d'eau devant le bourg,
- Ns délimitant le secteur occupé par le lagunage et son extension prévue,
- Nv délimitant le secteur destiné au stationnement de courte durée des gens du voyage.

Elle est exposée au risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du terrain.

En outre, cette zone est affectée par le risque d'inondation de la vallée du Loir tel que défini par le plan de prévention des risques d'inondation du Loir tel que délimité au règlement graphique 3.c.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE N 1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **I. Rappel :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

##### **II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.**

#### **ARTICLE N 2** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

## II. Expression de la règle :

### Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
  - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
  - pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
  - pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Loir figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
  - de soumettre toute démolition de bâtiment à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme,
- **Sont admises, dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
    - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, station d'épuration ...).
- **Sont en outre admises, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
    - l'extension mesurée en construction neuve des habitations existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
      - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
      - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
      - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant ;
    - la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve du respect des conditions suivantes :
      - la superficie des annexes projetées à compter de l'approbation du PLU (à l'exception des piscines) doit être inférieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par unité foncière ;
      - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante ;
    - le changement de destination de bâtiments existants de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
      - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...) ou destinés à l'implantation d'activités artisanales ou de services ;
      - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
      - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature et de ne pas entraver le développement des activités agricoles ;
    - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
    - les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

- **Sont en outre admises, dans le secteur NI, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, buvette, vestiaire, parking, etc.) ;
  - Les constructions de type atelier communal ;
  - Les aires de stationnement de véhicules liées à une construction ou installation autorisée dans la zone ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- **Sont en outre admises, dans le secteur Ns, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les constructions et installations destinées à l'épuration des eaux usées collectées par le réseau d'assainissement.
- **Sont en outre admises, dans le secteur Nv, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les constructions et installations destinées au stationnement des gens du voyage.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE N.3                      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **ARTICLE N.4                      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

## **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents non domestiques d'exploitation agricole.

### **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.

Les eaux de pluie collectées en aval de toiture inaccessible peuvent être utilisées pour un usage extérieur (arrosage du jardin, lavage de voiture ...) ou à l'intérieur de la construction pour évacuer les excréta (toilettes) ou pour nettoyer le sol conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (par exemple débourbeur – séparateur à hydrocarbures).

## **ARTICLE N 5                      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

## **ARTICLE N 6                      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

### **Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans les marges de recul, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.



## **ARTICLE N 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE N 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues du Loir, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU.*

## **ARTICLE N 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres à l'égout du toit.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 3.50 mètres à l'égout de toiture.

### **Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux équipements d'intérêt public ou collectif à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

## **ARTICLE N 11                      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, à l'exception du béton ou des parpaings d'aggloméré de ciment s'ils font l'objet d'un rejointoiement soigné.

La toiture des constructions à usage agricole doit être à 2 pans avec une pente minimale de 15°. La couverture doit être de teinte grise et d'aspect mat ; les bardeaux d'asphalte et les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

### **2. Autres constructions et installations autorisées dans la zone**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de grande qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité :

- lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locales devront être restaurées en respectant leur intégrité ; ainsi, les corniches, encadrements de baies, linteaux et appuis feront l'objet d'un rejointoiement soigné et, le cas échéant, d'un remplacement total ou partiel par des briques ou des pierres de même nature ;
- la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) ; le blanc pur est interdit ;
- les contrevents sur les façades des constructions qui en sont dotées à l'origine doivent être conservés ou restitués ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, la nature et la teinte du matériau de couverture existant doit être conservé ;
- en cas de restauration ou de changement de destination d'un bâtiment existant, la toiture doit être couverte en ardoise de teinte bleu-schiste ou en petite tuile plate de ton patiné et de teinte nuancée brun-rouge respectant une densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> ; tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile de pays peut également être admis, à l'exclusion des tôles et bardeaux d'asphalte. En outre, les annexes doivent être couvertes avec le matériau de couverture de même nature et de même teinte que celui du bâtiment principal.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes

éléments des constructions avoisinantes.

Les châssis ouverts dans le plan de la toiture sont admis s'ils sont plus hauts que larges et s'ils s'intègrent harmonieusement avec les percements des étages inférieurs. Ils seront posés chaque fois que possible sur le versant de toiture opposé à la voie de desserte principale.

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (2 pans) avec une couverture reprenant le matériau utilisé pour la toiture.

Les vérandas et abris de piscines doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la forme et les matériaux de couverture, sous réserve que la véranda reste discrète, intégrée aux volumes et respectueuse des bâtiments contre lesquels elle s'appuie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture (hors clôture à usage agricole) doit être constituée :

- d'un mur en pierres apparentes jointoyées au mortier de chaux ou en maçonnerie recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 2.00 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.80 et 1.20 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques fins,
- d'un grillage de teinte foncée sur piquets métalliques fins ou bois, d'une hauteur comprise entre 1.20 et 1.80 m.

## **ARTICLE N 12**                      **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N 13**                      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE N 14**                      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.