

# **Règlement du Plan Local d'Urbanisme**



**Commune de  
VIBRAYE**

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
Article 1 Champ d'application territorial .....	4
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
Article 3 Division du territoire en zones.....	6
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	7
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua .....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue .....	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	18
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh .....	21
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	21
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	21
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	24
Chapitre V - Règles applicables à la zone Uz.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	28
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	<b>29</b>
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AU .....	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	29
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	29
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	33
Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUz .....	34
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	34
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	34
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	37
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2AU .....	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	38
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	39
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>40</b>
Chapitre IX - Règles applicables à la zone A .....	40
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	40
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	40
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	43
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b> .....	<b>44</b>

Chapitre X - Règles applicables à la zone N .....	44
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	44
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	45
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	48

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **D - Protection du patrimoine archéologique** (articles L.522-54, L.524-7 et L.531-14)

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant

la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région pays de Loire (*Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, 1, rue Stanislas-Baudry Bp 63518, 44035 Nantes cedex 1 tél. : 02 40 14 23 00, fax : 02 40 14 23 01*), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

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

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

**F** - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**.

Ces travaux, installations et aménagements concernent :

« a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

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

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

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

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

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

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

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

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

« i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

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

« k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

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

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Caractère de la zone

<b>Section I</b>	<b>nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

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

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

## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES URBAINES

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

Il s'agit de la zone urbaine de centre ville. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

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

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les déchetteries.

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

- les constructions à usage d'entrepôts s'il s'agit d'extensions d'activités existantes ;
- les constructions à usage d'activités si elles n'engendrent pas de nuisances pour l'habitat ;
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup> seront autorisés.

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

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

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (un 2<sup>e</sup> accès peut être autorisé sur demande justifiée et si cet accès ne nuit pas à la sécurité et à la cohérence de l'aménagement urbain).



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

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement des eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

### Assainissement des eaux pluviales

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### Électricité et télécommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement les réseaux seront entièrement souterrains et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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

Article non réglementé.

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

### **- Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :**

La construction doit être implantée à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le long des portions de voies indiquées au document graphique par la légende « implantation à l'alignement obligatoire ».

En dehors de ces portions de voies, toute construction peut être implantée à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas de recul par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, il doit être au moins égal à 3 m sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

**Annexes** : en cas de construction préexistante, elles pourront s'édifier en recul égal ou supérieur à 3 m.

### **- Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :** les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

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

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pourront être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer et autres emprises publiques, ou en recul égal ou supérieur à 1 m.

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

- Sur une profondeur de 25 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue), toute construction doit être contiguë à au moins une limite séparative. Lorsque la

construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci est au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieur à 2 m.

Au-delà de la profondeur de 25 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 2 m.

- Toutefois **une annexe ou une extension** peut être implantée en limite séparative si sa hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction. Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'activités, la hauteur en limite séparative ne pourra excéder 6,50 m à l'égout de toiture.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait égal ou supérieur à 2 m.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

- La hauteur des **constructions à usage d'habitation** ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée et pour les autres constructions 7 m à l'égout du toit. Un comble aménageable est autorisé.  
Le long des portions de voies repérées au plan de zonage par la légende " implantation à l'alignement obligatoire " une harmonie avec le gabarit des constructions avoisinantes est exigée.
- La hauteur des **constructions à usage d'activités et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (maison de retraite par exemple) ne devra pas excéder 11 m à l'égout du toit.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle
- Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,60 m le niveau du sol existant avant travaux.
- Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions s'entend comme la moyenne des hauteurs mesurées entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux.

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

### **- Constructions nouvelles**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les annexes et extensions autorisées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Façades :**

elles seront réalisées :

- en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés de tons ocrés, pierre ou sable ;
- en maçonnerie de pierre naturelle ;
- en clins de bois ;
- en briques d'aspect traditionnel.

### **Couverture**

Pour la construction principale, les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie, flammée ou de teinte ardoise (une apparence de 18 unités au m<sup>2</sup> au minimum), l'ardoise naturelle ou le zinc ; la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

### **Clôtures**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

Les **abris de jardins** sont autorisés s'ils ne sont pas situés devant la façade principale. Les pentes de leur toiture ne sont pas réglementées ; leurs matériaux (façades et toitures) devront s'harmoniser avec leur environnement.

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

### **- Bâti ancien**

Toute intervention sur le **bâti ancien** doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement éventuel des ouvertures, proportions de celles-ci, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe, toitures.

La **toiture** de la construction principale doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faîtages scellés) de teinte brunie ou l'ardoise (21 x 31 cm environ, pose droite). Les proportions des ouvertures en toiture seront celles des modèles traditionnels existants. Pour les vérandas ou verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés ainsi que des pentes différentes.

Pour les **façades**, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Le bois y compris les colombages peut être

accepté sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits.

La création de **nouveaux percements** doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles.

Les **vérandas** peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Pour les couvertures et façades des **annexes** (donc non accolées) et **abris de jardin**, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, la tôle nervurée pré laquée et le bois, laissé naturel ou peint.

### **- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

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

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par **logement** ;
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les **commerces** au-delà des 25 premiers mètres carrés ;
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction pour les constructions à usage de **bureaux** et à **usage d'activité**.

Toutefois, en cas d'impossibilité reconnue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation conformément à l'article L. 421.3 du code de l'urbanisme.

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

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées d'arbres. Les haies seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour bétail et chevaux), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*) etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m.

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

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

Article non réglementé.

## Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Cette zone correspond aux quartiers plus ou moins récents entourant le centre ancien ainsi que les secteurs récemment urbanisés. Le secteur Uba correspond aux extensions urbaines récentes situées hors agglomération. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

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

- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- les constructions à usage d'activités si elles n'engendrent pas de nuisances pour l'habitat
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) **identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

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

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

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (un 2<sup>e</sup> accès peut être autorisé sur demande justifiée et si cet accès ne nuit pas à la sécurité et à la cohérence de l'aménagement urbain).

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

##### **Alimentation en eau potable**

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

##### **Assainissement des eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

## **Assainissement des eaux pluviales**

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

## **Électricité et télécommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement les réseaux seront entièrement souterrains et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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

Pour être constructible tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> permettant la réalisation d'un assainissement autonome dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

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

### **- Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :**

- Le long des portions de voies indiquées au document graphique par la légende "implantation à l'alignement obligatoire" (au hameau du Gué-de-Launay par exemple), la construction principale doit être implantée à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) sauf si un recul apparaît justifié par la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général.

- Sur le reste de la zone, toute construction peut être implantée à l'alignement *des voies* ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas de recul par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue), il doit être au moins égal à 3 m.

- **En secteur Uba**, de plus, la construction principale doit être contenue dans une bande de 30 m comptés par rapport à l'alignement.

- Le recul pourra être égal à égal ou supérieur à 1 m en cas de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et lorsqu'un plan d'ensemble concernera au moins 5 logements.

### **- Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :** les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

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

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

- Sur une profondeur de 30 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue), toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci est au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.

- Au-delà de la profondeur de 30 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.

- Toutefois **une annexe ou une extension** liée à l'habitation peut être implantée en limite séparative si sa hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.
- Pour les **annexes et extensions des constructions à usage d'activités**, la hauteur en limite séparative ne pourra excéder 6,50 m à l'égout de toiture.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
  - Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait égal ou supérieur à 2 m.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas excéder un rez-de-chaussée ou 4 m à l'égout du toit ; un comble aménageable est autorisé. En cas de toitures terrasses, le nombre de niveaux maximum est fixé à 2.

La hauteur des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 8 m hors tout.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale, et en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,60 m le niveau du sol existant avant travaux.

Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions s'entend comme la moyenne des hauteurs mesurées entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer.

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

## Matériaux des toitures :

**Habitations** : les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée ou de teinte ardoise (une apparence de 18 unités au m<sup>2</sup> au minimum), l'ardoise naturelle, le zinc, ou les matériaux similaires d'aspect et de pose ; la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») est autorisée sauf pour les toitures à 2 ou 4 pentes des constructions traditionnelles et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées.

**Autres bâtiments** : pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les tôles, ondulées ou non, sont interdites. En cas d'extension, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les **abris de jardins** sont autorisés s'ils ne sont pas situés devant la façade principale. Les pentes de leur toiture ne sont pas réglementées ; leurs matériaux (façades et toitures) devront s'harmoniser avec leur environnement.

## Clôtures :

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 m et de 0,2 m d'épaisseur minimum ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés de barreaudage métallique ou de lisse bois l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; ces murs et murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés de tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle, en brique d'aspect traditionnel.

## Bâti ancien :

toute intervention sur le bâti ancien doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement éventuel des ouvertures, proportions de celles-ci, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe, toitures.

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

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par **logement** ;
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les **commerces** au-delà des 25 premiers m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de **bureaux et de locaux recevant du public** y compris pour les **bâtiments collectifs** ;
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les **hôtels** (l'arrondissement se faisant à l'entier le plus proche) ;
- 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de **restaurant** jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires ;
- Constructions à usage **d'artisanat**, de **bureau** ou de **services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil, pour les salles de **spectacle** et de réunion ;



- les aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires. Toutefois, en cas d'impossibilité reconnue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation conformément à l'article L. 421.3 du code de l'urbanisme.

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

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées d'arbres.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.
- Les haies le long des voies seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour bétail et chevaux), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*) etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m.

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

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

Article non réglementé.

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

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les installations classées susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance des équipements ou à l'hébergement.

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

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

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

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

##### **Alimentation en eau potable**

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

##### **Assainissement des eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

##### **Assainissement des eaux pluviales**

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

## **Électricité et télécommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement les réseaux seront entièrement souterrains et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement, soit en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

## **Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparative**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

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

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

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

- La surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées d'arbres.
- Les essences autorisées pour les **espaces libres** et les **plantations à réaliser** sont les essences indigènes. Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), du charme (*Carpinus betulus*), des chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), des érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), des merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), du frêne (*Fraxinus excelsior*), du hêtre (*Fagus sylvatica*), des tilleuls (*Tilia div. sp.*), voire de certains conifères comme les pins (*Pinus nigra* et *P. sylvestris*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), le "Leylandi" (*x Cupressocyparis Leylandi*), les cyprès

(*Cupressus*), de même que le laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et le peuplier d'Italie (*Populus nigra* 'Italica').

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

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

Article non réglementé.

## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh**

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine récente et très peu dense située en limite d'urbanisation.

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

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

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ;
- les extensions des bâtiments agricoles ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les installations classées susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

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

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

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

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

##### **Alimentation en eau potable**

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

##### **Assainissement des eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

##### **Assainissement des eaux pluviales**

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Électricité et télécommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement les réseaux seront entièrement souterrains et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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

Pour être constructible tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> permettant la réalisation d'un assainissement autonome dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 15 m pour les routes départementales et 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies sauf si l'implantation du bâti environnant ou des motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Le recul pourra être égal à 1 m en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Toute construction peut être implantée en limite séparative. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci est au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieur à 2 m.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50 % de la superficie totale du terrain.

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas excéder un rez-de-chaussée ou 4 m à l'égout du toit ; un comble aménageable est autorisé.
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces règles pourront ne pas s'appliquer.

- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle
- Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,60 m le niveau du sol existant avant travaux.
- Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions s'entend comme la moyenne des hauteurs mesurées entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

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

### **Matériaux des toitures :**

**Habitations** : les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée ou de teinte ardoise, (une apparence de 18 unités au m<sup>2</sup> au minimum), l'ardoise naturelle, le zinc ou le bardeau de bois ; la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») est autorisée sauf pour les toitures à 2 ou 4 pentes des constructions traditionnelles et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Autres bâtiments** : pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays, de l'ardoise naturelle ou le bardeau de bois et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Pour les constructions de **type vérandas, ou verrières**, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les tôles, ondulées ou non, sont interdites.

### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,60 m et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés de tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle.
- les murets de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmontés de grille métallique ou de lisse bois ; ces murs et murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés de tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle, en brique d'aspect traditionnel.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement devront être aménagées sur la parcelle.

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

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 50 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.
- Les haies le long des voies ouvertes à la circulation publique seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour bétail et chevaux), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*) etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m.

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

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.



## **Chapitre V - Règles applicables à la zone Uz**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales ; le secteur Uza est réservé aux activités non nuisantes.

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

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

- les constructions à usage agricole, sauf en cas d'extension ;
- dans le **secteur Uza**, sont en plus interdites les installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'en cas de gardiennage directement lié à l'activité et si elles sont intégrées au volume principal ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de véhicules hors d'usage sont autorisés si leur hauteur est inférieure à 3 m et si des dispositions sont prises pour les dissimuler depuis l'espace public.

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

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

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

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

##### **Alimentation en eau potable**

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

##### **Assainissement des eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

##### **Assainissement des eaux résiduaires industrielles**

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

##### **Assainissement des eaux pluviales**

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Électricité et télécommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux seront entièrement souterrains et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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

Article non réglementé.

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

- Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.
- Le recul pourra être égal à 3 m en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m. Toutefois ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et pour les bâtiments de très faible emprise.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50 % de la superficie totale du terrain.

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

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 14 m à l'égout du toit.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il n'est pas fixé de règle.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions s'entend comme la moyenne des hauteurs mesurées entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux.

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

#### **Prescriptions générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Façades :**

Leurs matériaux et leurs couleurs devront permettre une bonne intégration architecturale et paysagère ; les bardages bois sont recommandés.

### **Toitures**

Leurs pentes ne sont pas réglementées. Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément ou édicule technique ne doit dépasser de la limite haute de l'acrotère

### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

Les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol sont interdites.

Pour les clôtures le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, treillage, ou de plaques préfabriquées en béton disposés à l'intérieur de la parcelle ;
- les grillages ou les barreaudages métalliques accompagnés de plantations d'essences locales décrites à l'article 13.

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

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les **commerces** au-delà des 25 premiers mètres carrés ;
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de **bureaux et de locaux recevant du public** y compris pour les bâtiments collectifs ;
- pour les **établissements industriels**, 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher; toutefois le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup> ;
- Constructions à usage **d'artisanat**, de **bureau** ou de **services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de **restaurant** jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires ;
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires. Toutefois, en cas d'impossibilité reconnue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation conformément à l'article L. 421.3 du code de l'urbanisme.

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

Des plantations devront être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de la zone. L'aménagement d'**espaces verts** devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 10 % de la totalité de la parcelle.

Les **aires de stationnement** doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Sauf dispositions du plan masse, les aires de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux constitués des essences énumérées ci-dessous pour les haies.

Les **haies** le long des voies seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m. Les haies vives (ou non taillées) seront composées d'essences indigènes comme le houx (*Ilex aquifolium*), le lierre (*Hedera helix*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le lilas (*Syringa vulgaris*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le merisier à grappes et le bois de Sainte Lucie (*Prunus padus* et *P. mahaleb*), le fusain d'Europe (*Euonymus europæus*), le néflier (*Mespilus germanica*), l'amélanchier (*Amelanchier div. sp.*), ...

Les essences autorisées pour les **espaces libres** sont les essences indigènes. Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), du charme (*Carpinus betulus*), des chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), des érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), des merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), du frêne (*Fraxinus excelsior*), du hêtre (*Fagus sylvatica*), des tilleuls (*Tilia div. sp.*), voire de certains conifères comme les pins (*Pinus nigra* et *P. sylvestris*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), le "Leylandi" (*x Cupressocyparis Leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que le laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et le peuplier d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

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

Article non réglementé

## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES À URBANISER

### Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Le secteur 1AUa correspond aux secteurs des Maisons du Dimanche et d'Heudrison où une prise en compte du paysage plus stricte est imposée.

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

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

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

- Les constructions sont autorisées à condition que :
  - il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique et les principes aux orientations d'aménagement,
  - et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé),
  - et qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.
- De plus les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de zones habitées.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

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

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les principes d'accès figurent au plan de zonage et devront être respectés.

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

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Électricité et télécommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement les réseaux seront entièrement souterrains et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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

Article non réglementé.

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

- Toute construction peut être implantée à l'alignement des **voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer** ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas de recul par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue), celui-ci doit être au moins égal à 3 m. La construction principale doit être contenue dans une bande de 30 m comptés par rapport à l'alignement.
- Le recul pourra être égal à 1 m en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et lorsqu'un plan d'ensemble concernera au moins 5 logements.
- **Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...)** : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

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

- Sur une profondeur de 30 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue), toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci est au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieur à 3 m. Au-delà de la profondeur de 30 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.

- Toutefois **une annexe ou une extension** liée à l'habitation peut être implantée en limite séparative si sa hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.
- Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'activités, la hauteur en limite séparative ne pourra excéder 6,50 m à l'égout de toiture.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait égal ou supérieur à 2 m.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

En secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée ou 4 m à l'égout du toit ; un comble aménageable est autorisé. En cas de toitures terrasses, le nombre de niveaux maximum est fixé à 2.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces règles pourront ne pas s'appliquer.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,60 m le niveau du sol existant avant travaux.

Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions s'entend comme la moyenne des hauteurs mesurées entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux.

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

#### **Prescriptions générales :**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **Matériaux des toitures :**

**Habitations :** les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée (une apparence de 18 unités au m<sup>2</sup> au minimum), l'ardoise naturelle, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose ; la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») est autorisée sauf pour les toitures à 2 ou 4 pentes des constructions traditionnelles et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées.

**Autres bâtiments :** pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les tôles, ondulées ou non, sont interdites.

Les **abris de jardins** sont autorisés s'ils ne sont pas situés devant la façade principale. Les pentes de leur toiture ne sont pas réglementées ; leurs matériaux (façades et toitures) devront s'harmoniser avec leur environnement.

### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol. Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m et de 0,20 m d'épaisseur minimum ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés de grille métallique ou de lisse bois d'une hauteur totale de 2 m ; ces murs et murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés de tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle ou de brique d'aspect traditionnel.

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

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

- Constructions à usage d'**habitation** : il est demandé 3 places par logement individuel ou collectif et 1 place par logement aidé par l'État y compris en cas de changement de destination. Les portails devront être implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans les ensembles comportant plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...), il sera en outre réalisé autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

- Constructions à usage d'**artisanat, de bureau ou de services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage **commercial** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Constructions à usage d'**hôtel**, il est exigé 1,5 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage de **logement social collectif** : il est demandé 1 place par logement aidé par l'État. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à la moitié du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

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

- La surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées d'arbres.
- Les essences autorisées pour les **espaces libres** et les **plantations à réaliser** sont les essences indigènes. Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), du charme (*Carpinus betulus*), des chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), des érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), des merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), du frêne (*Fraxinus excelsior*), du hêtre (*Fagus sylvatica*), des tilleuls (*Tilia div. sp.*), voire de certains conifères comme les pins (*Pinus*



*nigra* et *P. sylvestris*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), le "Leylandi" (*x Cupressocyparis Leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que le laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et le peuplier d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- Les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation publique seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*) etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (boisements...) **identifiés** au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux.

En **secteur 1AUa**, 60 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUz**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités.

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

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

- les lotissements à usage d'habitation.

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

- Les constructions à usage d'activité sont autorisées à condition que :
  - a - l'opération s'intègre dans les orientations d'aménagement et dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé),
  - b - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'en cas de gardiennage directement lié à l'activité et si elles sont intégrées au volume principal ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers, et de véhicules hors d'usage sont autorisés si leur hauteur est inférieure à 3 m et si des dispositions sont prises pour les dissimuler depuis l'espace public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

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

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

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

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

##### **Alimentation en eau potable**

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

##### **Assainissement des eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

### **Assainissement des eaux résiduaires industrielles**

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. À défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Électricité et télécommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux seront entièrement souterrains et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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

Article non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

L'implantation en retrait minimum de 1 m est possible pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à usage d'infrastructure.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Toutefois ce retrait peut être supprimé : pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), pour les bâtiments de très faible emprise, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50 % de la superficie totale du terrain.

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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 14 m à l'égout du toit.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions s'entend comme la moyenne des hauteurs mesurées entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

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

### **Façades :**

Leurs matériaux et leurs couleurs devront permettre une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les matériaux suivants sont seuls autorisés en façade :

- bardages métalliques peints dans les teintes sombres ;
- clins de bois laissés naturels ou peints dans les teintes sombres ;
- maçonneries d'aspect traditionnel (briques, pierres, béton,...) ou enduites de teinte foncée (ocre foncé, rose foncé, beige foncé...).

### **Toitures :**

Leurs pentes ne sont pas réglementées. Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément ou édicule technique ne doit dépasser de la limite haute de l'acrotère.

Pour les couvertures, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; la couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

Les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol sont interdites.

Pour les clôtures le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage ou de plaques préfabriquées en béton disposés à l'intérieur de la parcelle ;
- les grillages ou les barreaudages métalliques accompagnés de plantations d'essences locales décrites à l'article 13.

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

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

- Constructions à usage de **bureau ou de services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage **commercial** il est exigé 1 place de stationnement par tranche 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Constructions à usage **artisanal**, il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage **d'hôtel**, il est exigé 1,5 place de stationnement par chambre.

De plus, sur la parcelle, il devra être aménagé une aire d'évolution des poids lourds pour toute construction et installation susceptible d'être desservie par ces véhicules.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

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

Des plantations devront être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de la zone. L'aménagement d'**espaces verts** devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 20 % de la totalité de la parcelle.

Les **aires de stationnement** doivent être plantées d'arbres de haute tige. Sauf dispositions du plan masse, les aires de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux constitués des essences énumérées ci-dessous pour les haies.

Les **haies taillées** seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m.

Les **haies vives** (ou non taillées) seront composées d'essences indigènes comme le houx (*Ilex aquifolium*), le lierre (*Hedera helix*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le lilas (*Syringa vulgaris*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le merisier à grappes et le bois de Sainte Lucie (*Prunus padus* et *P. mahaleb*), le fusain d'Europe (*Euonymus europæus*), le néflier (*Mespilus germanica*), l'amélanchier (*Amelanchier div. sp.*), ...

Les essences autorisées pour les **espaces libres** et pour les **plantations à réaliser** représentées par une trame spécifique au plan de zonage sont les essences indigènes. Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), du charme (*Carpinus betulus*), des chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), des érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), des merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), du frêne (*Fraxinus excelsior*), du hêtre (*Fagus sylvatica*), des tilleuls (*Tilia div. sp.*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), le "Leylandi" (*x Cupressocyparis Leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que le laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et le peuplier d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

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

Article non réglementé

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

Cette zone à urbaniser est destinée à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du document d'urbanisme.

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

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

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

Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

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

- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) **identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23,

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

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait supérieur ou égal à 2 m.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

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

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

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

Article non réglementé.

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE AGRICOLE

#### Chapitre IX - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond les secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

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

Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions, travaux, installations et aménagements y compris ceux liés aux activités accessoires à l'activité agricole sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à 100 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) **identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2,
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) **identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23,
- **zone de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes et de zonage, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 980-4669 du 23 nov. 1998.

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

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou



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

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Les accès nouveaux sur les routes départementales n° 1 et 302 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

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

##### **Alimentation en eau potable**

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

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

Article non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 15 m pour les routes départementales et de 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m. Les extensions des constructions à usage d'activités agricoles peuvent être implantées en limite séparative dans la mesure où la hauteur en limite séparative n'excède pas 6,50 m à l'égout de toiture. Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 3 m.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

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

### **- Bati ancien et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°**

Toute intervention sur le **bâti ancien à valeur patrimoniale** et sur les **éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** (constructions, murs, ...) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement éventuel des ouvertures, proportions de celles-ci, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe, toitures.

La **toiture** de la construction principale doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faîtages scellés) de teinte brunie ou l'ardoise (21 x 31 cm environ, pose droite). Les proportions des ouvertures en toiture seront celles des modèles traditionnels existants. Pour les vérandas ou verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés ainsi que des pentes différentes. Pour les **façades**, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Le bois y compris les colombages peut être accepté sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits.

La création de **nouveaux percements** doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles.

Les **vérandas** peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Pour les couvertures et façades des **annexes** (donc non accolées) et **abris de jardin**, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, la tôle nervurée pré laquée et le bois, laissé naturel ou peint.

### **- Constructions nouvelles**

#### Matériaux des toitures :

**Habitations** : les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée ou de teinte ardoise (une apparence de 18 unités au m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise naturelle, ou le bardeau de bois ; la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») est autorisée sauf pour les toitures à 2 ou

4 pentes des constructions traditionnelles et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Autres bâtiments** : pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient d'une teinte sombre et mate. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Façades :

Leurs matériaux et leurs couleurs devront permettre une bonne intégration architecturale et paysagère ; les bardages bois sont recommandés.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

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

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et suivants.
- Les haies le long des voies ouvertes à la circulation publique seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (boisements...) **identifiés** au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux.

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

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

Article non réglementé.

## TITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE NATURELLE

#### Chapitre X - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle de protection du paysage et de l'environnement.

Le secteur Nh correspond aux hameaux constitués, La Pidorière et la Fontaine de Guette-Loup.

Dans le secteur Nl sont autorisées les constructions et installations à usage de loisirs.

Le secteur Np correspondant au site Natura 2000 est un secteur de protection stricte de l'environnement.

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

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2. **Dans le secteur Np**, correspondant à l'emprise d'un « site Natura 2000 » sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, y compris les affouillements et exhaussements du sol, qui seraient susceptibles de porter atteinte à la conservation ou la mise en valeur de ce site.

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

- les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes (à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage agricole et que le nombre de logements sur une même unité foncière n'augmente pas) sous réserve que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :

- 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;

- 1,5 S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, S étant la surface de plancher (en m<sup>2</sup>) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

- Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment agricole en activité, d'être sans nuisance pour le voisinage des zones habitées, le changement de destination des constructions existantes présentant un intérêt patrimonial ou architectural est autorisé en vue de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, de bureaux ou de services, d'artisanat, de l'exploitation forestière.

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>, à raison d'une construction par unité foncière, qu'il s'agisse de structure légère et sans fondation et s'ils ne sont fermés que sur trois côtés.

- Sauf dans le secteur inondable, les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions et installations liées directement à l'exploitation forestière, à l'exclusion des constructions à usage d'habitat.

- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique

ainsi que pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques y compris ceux pour la lutte contre l'incendie ou l'irrigation agricole ;

- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) **identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) **identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- Dans les secteurs de point de vue repérés au document graphique par une légende particulière, les constructions et installations ne devront pas faire obstacle à la vue sur le paysage lointain.

Sont en plus admises, **dans le secteur Nh** les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services ou d'artisanat sans nuisance pour le voisinage des zones habitées.

Sont en plus admises **dans le secteur Ni**:

- les équipements sportifs associatifs, de loisirs ou de tourisme ouverts au public et les aires de stationnement qui s'y rapportent ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements autorisés.

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

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

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

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Les accès nouveaux sur les routes départementales n° 1 et 302 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou ceux liés aux activités liées à la route en accord avec le services gestionnaire de la voirie.

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

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement des eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

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

Pour être constructible tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> permettant la réalisation d'un assainissement autonome dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aux annexes des constructions existantes.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 15 m pour les routes départementales et de 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.  
Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 3 m.
- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

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

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 15 % de la superficie totale du terrain.

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

- Dans le secteur Nh la hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas excéder un rez-de-chaussée ou 4 m à l'égout du toit ; un comble aménageable est autorisé.
- Dans le secteur Nl  
**Constructions à usage d'habitation** : la hauteur maximale est 4 m mesurée à l'égout du toit. Annexes, extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.  
**Autres constructions** : article non réglementé.
- Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur des constructions s'entend comme la moyenne des hauteurs mesurées entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux.
- Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

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

**- En secteur Nh, matériaux des toitures des constructions nouvelles :**

- Habitations : les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée ou de teinte ardoise (une apparence de 18 unités au m<sup>2</sup> au minimum), l'ardoise naturelle, le zinc, le bardeau de bois ; la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») est autorisée sauf pour les toitures à 2 ou 4 pentes des constructions traditionnelles et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- Autres bâtiments : pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

**- Réhabilitation, évolution du bâti existant et bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) identifié au document graphique :**

Toute intervention sur le **bâti ancien** doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement éventuel des ouvertures, proportions de celles-ci, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe, toitures.

La **toiture** de la construction principale doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faitages scellés) de teinte brunie ou l'ardoise (21 x 31 cm environ, pose droite). Les proportions des ouvertures en toiture seront celles des modèles traditionnels existants. Pour les vérandas ou verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés ainsi que des pentes différentes. Pour les **façades**, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Le bois y compris les colombages peut être accepté sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits.

La création de **nouveaux percements** doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles.

Les **vérandas** peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Pour les couvertures et façades des **annexes** (donc non accolées) et **abris de jardin**, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, la tôle nervurée pré laquée et le bois, laissé naturel ou peint.

**- Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 8 septembre 2008).

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, d'une hauteur comprise entre 0,75 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les haies vives ou taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les grilles, grillages et treillages en bois ou en métal, laissés naturels ou peints d'une teinte sombre, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de même teinte que les façades, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; les planches de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol.

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

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et suivants.
- Les haies le long des voies ouvertes à la circulation publique seront composées d'essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le houx (*Ilex aquifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), etc., maintenus à une hauteur maximale de 2 m.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux.

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

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

Article non réglementé.

\*\*\*\*\*