

# COMMUNE D'ALLIGNY-COSNE

## P.L.U. PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

### SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	2
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	4
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	10
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	15
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	21
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	27
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	32
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	33
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	39
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Alligny-Cosne.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 2.1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - R.111-2: salubrité et sécurité publique ;
  - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
  - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
  - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2.2 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 2.3 - L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 2.4 - Les Servitudes d'Utilité Publique, répertoriées dans le document 5 du présent dossier.
- 2.5 - Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
- 2.5 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre qui sont affectés par le bruit.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

- 3.1 - Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les zones peuvent comporter des secteurs assortis de règles particulières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement :

Chapitre 1	Zone UA, comportant un secteur UAx
Chapitre 2	Zone UB
Chapitre 3	Zone UC, comportant un secteur UCx
Chapitre 4	Zone UD, comportant un secteur UDx
Chapitre 5	Zone UL

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU". Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement :

Chapitre 6                      Zone AU, comportant deux secteurs AUe et AUx

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A et N". Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement :

Chapitre 7                      Zone A, comportant deux secteurs Ax et Ae

Chapitre 8                      Zone N, comportant un secteur Nx

3.2 - Le document graphique fait en outre apparaître :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, recensés dans le document 4 du présent dossier et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage à protéger et les chemins à conserver.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

4.1 - Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX**

#### **ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la Zone UA

Zone urbaine centrale correspondant au centre ancien d'Alligny-Cosne. Prédominance de maisons de ville. Elle comprend un secteur UAx pour la protection des sites archéologiques.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé,

#### Article UA 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430-1 "c" et "g" du Code de l'Urbanisme (monuments historiques) pour l'église.
- e - Dans le secteur UAx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

##### II - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, laveries...)
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UA 3 - ACCES ET VOIRIES

##### I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des

fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **II - Voiries**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **II - Assainissement**

#### **a - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit veiller à être en conformité avec les dispositions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

#### **b- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Principe**

- a - Au moins une construction principale doit planter sa façade à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Les autres constructions ou annexes peuvent s'implanter librement.
- b - Toutefois, si les constructions voisines sont déjà édifiées sur un retrait différent, une construction principale peut planter sa façade suivant le retrait de l'une des constructions voisines. Les autres constructions et annexes peuvent s'implanter librement au-delà de la bande mesurée entre ce retrait et l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

### **II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).
- d - Pour respecter un élément du paysage à préserver (arbres, croix...).

## **Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I - Principe**

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L > H/2 > 3$  mètres).

### **II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur maximale**

- a - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles.

### **II - Cette hauteur peut être dépassée**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- d - Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

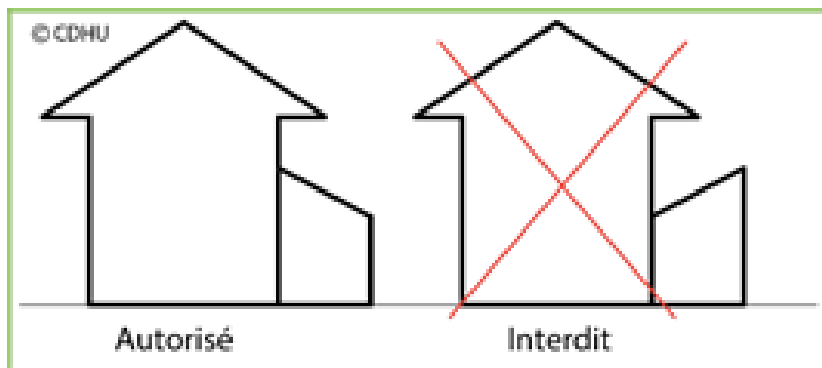
### **II Implantation - volumétrie**

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans le bourg, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

### **III - Toitures**

#### **1 - Pour les constructions à usage d'habitation**

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°. Pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées et devront s'harmoniser avec la composition existante.  
Les annexes devront avoir une ou deux pentes qui excèdent 30°.



- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### 2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- a - Le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Dans le bourg, les constructions à usage agricole ou autre activité doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile où en ardoises seront préférées si le volume du bâtiment le permet.
- c - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

#### **IV- Façades**

##### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

##### 2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits.
- c - Les gouttières en plastique sont à éviter, on préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

#### **V- Sous-sols**

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols en partie enterrés et les remblaiements pour les enterrer artificiellement sont interdits.

#### **VI- Clôtures**

##### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être

fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

## 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UA correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre sous réserve de l'article f.
- h - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

## 3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)

- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.
- h - A l'exception de l'article i précédent, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

## **Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisis dans la liste ci-après :
  - Arbustes épineux :
    - Aubépine (Crataegus monogyna)
    - Houx (Hex aquifolium)
  - Arbustes persistants :
    - Buis (Buxus sempervireus)
    - Troène commun (Ligustrum vulgare)
    - If (Taxus bacata)
  - Arbustes non persistants :
    - Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
    - Fusain d'Europe (Euonymus europeae)
  - Arbustes à baies comestibles :
    - Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)
  - Arbustes à fleurs :
    - Viorne lantane (Viburnum lantana)
    - Cornouiller mâle (Cornus mas)
  - Arbres :
    - Charme commun (Carpinus betulus)
    - Chêne pédonculé (Quercus robur)
    - Chêne sessiles (Quercus petraea)
    - Erable champêtre (Acer campestre)
    - Hêtre (Fagus sylvatica)
    - Saule sp. (Salix sp.)
- e - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

## **Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 2**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la Zone UB**

Zone urbaine périphérique. Alternance de maisons groupées ou isolées, plus ou moins anciennes.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé,

#### **Article UB 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I - Rappels**

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430-1 "c" et "g" du Code de l'Urbanisme (monuments historiques) pour l'église.

##### **II - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :**

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, laveries...)
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 3 - ACCES ET VOIRIES**

##### **I - Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - En bordure des voies à grande circulation et en l'absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propres à assurer la sécurité des usagers de la route, adaptés au trafic induit.
- e - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **II - Voiries**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **II - Assainissement**

#### **a - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit veiller à être en conformité avec les dispositions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

#### **b- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Principe**

- a - Au moins une construction principale par unité foncière doit implanter sa façade entre 6 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Les constructions annexes peuvent s'implanter librement au-delà de la construction principale.
- b - Toutefois, si les constructions voisines sont déjà édifiées sur un retrait différent, une construction principale peut implanter sa façade suivant le retrait de l'une des constructions voisines. Les autres constructions et annexes peuvent s'implanter librement au-delà de la bande mesurée entre ce retrait et l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

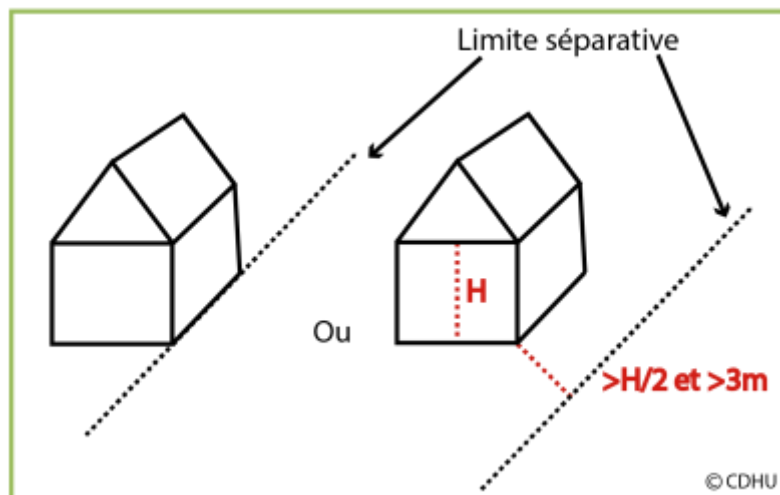
### **II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).
- d - Pour respecter un élément du paysage à préserver (arbres, croix...).

## **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I - Principe**

Toute nouvelle construction devra s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.



**II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

**Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

**Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**I - Hauteur maximale**

- a - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles.

**II - Cette hauteur peut être dépassée**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

**Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- d - Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

**II Implantation - volumétrie**

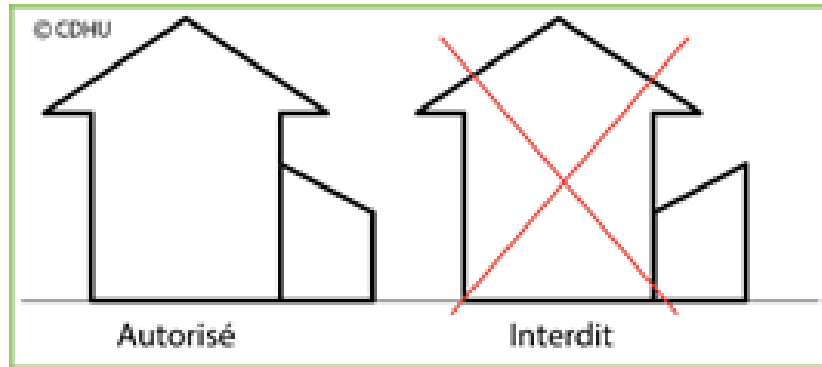
- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans le bourg, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- b - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et des accès. Il vaut mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et l'habitation.

### III - Toitures

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°. Pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées et devront s'harmoniser avec la composition existante. Ces dispositions concernant la pente ne s'appliquent pas aux annexes.



- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Le nombre et l'inclinaison des pentes de toits ne sont pas réglementés.
- b - Dans le bourg, les constructions à usage d'activité doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises seront préférées si le volume du bâtiment le permet.
- c - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- d - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

### IV- Façades

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

#### 2 - Pour les constructions à usage d'autre activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits.
- c - Les gouttières en plastique sont à éviter, on préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

### V- Sous-sols

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols sont à éviter. Sur terrain plat, le

rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 m.

## **VI- Clôtures**

### **1 - Généralités**

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

### **2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation**

- f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UB correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre, sous réserve de l'article f.
- h - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

### **3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)**

- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.
- h - A l'exception de l'article i précédant, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

## **Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisies dans la liste ci-après :

#### ■ Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)

#### ■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)

#### ■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

#### ■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

#### ■ Arbustes à fleurs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)

#### ■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)

- e - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

### **Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la Zone UC

Zone périphérique urbaine de faible densité où le réseau d'assainissement n'est pas entièrement réalisé.  
Prédominance de maisons individuelles ou groupées.  
Elle comprend un secteur UCx pour la protection des sites archéologiques.

### Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions nouvelles à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé,

### Article UC 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d - Dans le secteur UCx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

#### II - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, laveries...)
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UC 3 - ACCES ET VOIRIES

##### I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - En bordure des voies à grande circulation et en l'absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propres à assurer la sécurité des usagers de la route, adaptés au trafic induit.
- e - Aucune construction nouvelle ne peut prendre accès directement sur la RD 168.

## **II - Voiries**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **II - Assainissement**

#### a - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit veiller à être en conformité avec les dispositions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

#### b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Principe**

- a - Au moins une construction principale par unité foncière doit implanter sa façade entre 6 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Les constructions annexes peuvent s'implanter librement au-delà de la construction principale.
- b - Toutefois, si les constructions voisines sont déjà édifiées sur un retrait différent, une construction principale peut implanter sa façade suivant le retrait de l'une des constructions voisines.
- c - Les autres constructions et annexes peuvent s'implanter librement au-delà de la bande mesurée entre ce retrait et l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- d - Le long du chemin rural du chemin départemental n°2 au chemin départemental n°153, les constructions doivent implanter leur façade à au moins 40 mètres de la voie, comme l'indique le trait en pointillé sur le plan de zonage.

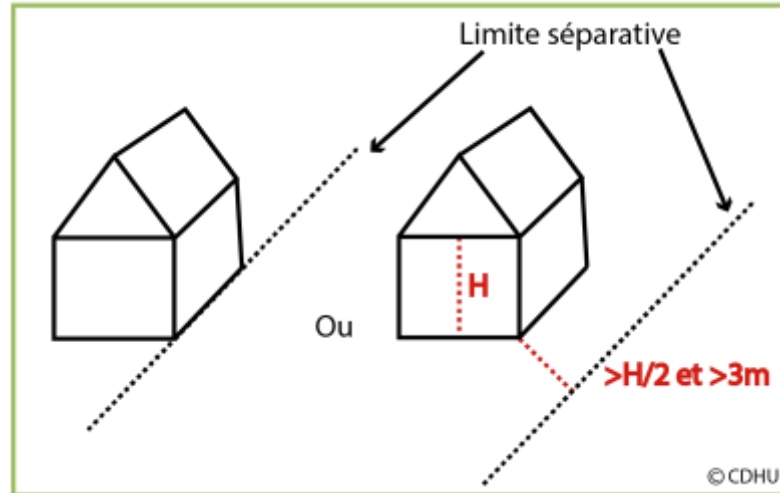
### **II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).
- d - Pour respecter un élément du paysage à préserver (arbres, croix...).

## Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I - Principe

Toute nouvelle construction devra s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.



**II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

### Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - Hauteur maximale

- a - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles.

### II - Cette hauteur peut être dépassée

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Généralités

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- d - Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

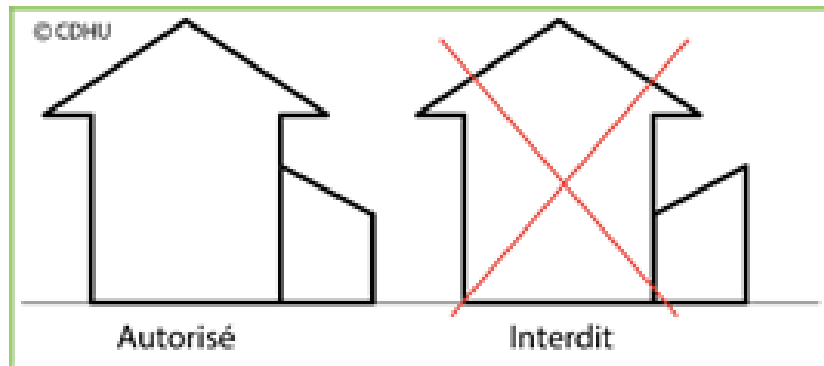
## II Implantation - volumétrie

- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans le bourg, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- b - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et des accès. Il vaut mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et l'habitation.

## III - Toitures

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°. Pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées et devront s'harmoniser avec la composition existante. Ces dispositions concernant la pente ne s'appliquent pas aux annexes.



- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Dans le bourg, les constructions à usage d'activité doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférées si le volume du bâtiment le permet.
- c - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration).
- d - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

## IV- Façades

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la

chaux ton ocre par exemple...).

- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits.
- c - Les gouttières en plastique sont à éviter, on préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

#### **V- Sous-sols**

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols sont à éviter. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 m.

#### **VI- Clôtures**

##### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

##### 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UC correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie discret et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre, sous réserve de l'article f précédent.
- h - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

##### 3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)

- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

#### **Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UC correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisis dans la liste ci-après :

- |                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| ■ <u>Arbustes épineux</u> :   | ■ <u>Arbustes persistants</u> :   |
| Aubépine (Crataegus monogyna) | Buis (Buxus sempervireus)         |
| Houx (Hex aquifolium)         | Troène commun (Ligustrum vulgare) |

- If (*Taxus bacata*)
  - Arbustes non persistants :
    - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
    - Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
  - Arbustes à baies comestibles :
    - Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
  - Arbustes à fleurs :
    - Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
    - Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- f - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

- Arbres :
  - Charme commun (*Carpinus betulus*)
  - Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
  - Chêne sessile (*Quercus petraea*)
  - Erable champêtre (*Acer campestre*)
  - Hêtre (*Fagus sylvatica*)
  - Saule sp. (*Salix sp.*)

### **Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 4**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **Caractère de la Zone UD**

Zone urbaine peu équipée correspondant aux hameaux. Prédominance de maisons individuelles dispersées. Elle comprend un secteur UDx pour la protection des sites archéologiques.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées,
- les constructions à usage industriel,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les exhaussements et affouillements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé.

#### **Article UD 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I - Rappels**

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d - Dans le secteur UDx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

##### **II - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions :**

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- b - Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant.
- c - Les constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UD 3 - ACCES ET VOIRIES**

##### **I – Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

- c - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- d - En bordure des voies à grande circulation et en l'absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propres à assurer la sécurité des usagers de la route, adaptés au trafic induit en entrée et en sortie.
- e - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **II - Voiries**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies de desserte primaire des lotissements ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les lotissements mitoyens.

## **Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **II - Assainissement**

#### **a - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit veiller à être en conformité avec les dispositions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

#### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III- Electricité - téléphone**

La desserte intérieure en électricité et télécommunication des opérations d'ensemble et le raccordement des constructions doivent se faire en souterrain.

L'éclairage des voiries doit être réalisé. Pour être intégrées à la voirie communale, les voies principales des lotissements, leur éclairage doit être réalisé conformément au cahier des charges communal.

## **Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Principe**

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- b - Toutefois, si les constructions voisines sont déjà édifiées sur un retrait différent, une construction principale peut implanter sa façade suivant le retrait de l'une des constructions voisines. Les autres constructions et annexes peuvent s'implanter librement au-delà de la bande mesurée entre ce retrait et l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

### **II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et

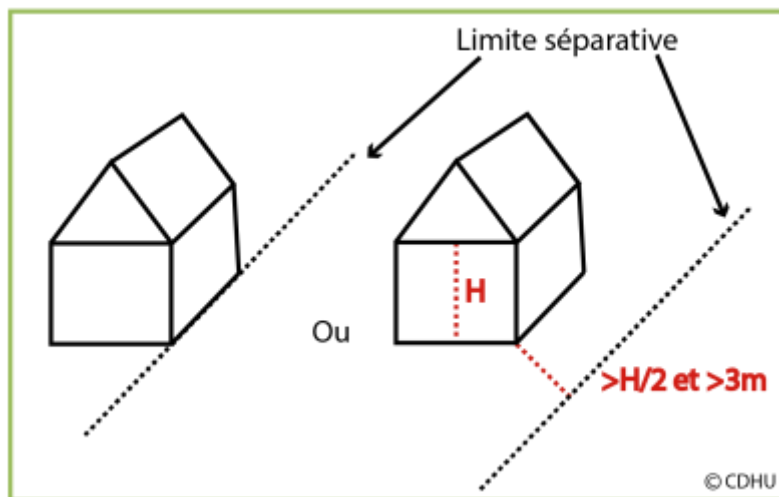
réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).
- d - Pour respecter un élément du paysage à préserver (arbres, croix...).

## Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I - Principe

Toute nouvelle construction devra s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.



### II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a - Les constructions à usage d'habitation sur une même unité foncière doivent être regroupées dans un même volume. Seuls sont admis séparément les annexes à une construction principale de types garages, abris de jardin...
- b - Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - Hauteur maximale

- a - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles.

### II - Cette hauteur peut être dépassée

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Généralités

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- d - Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

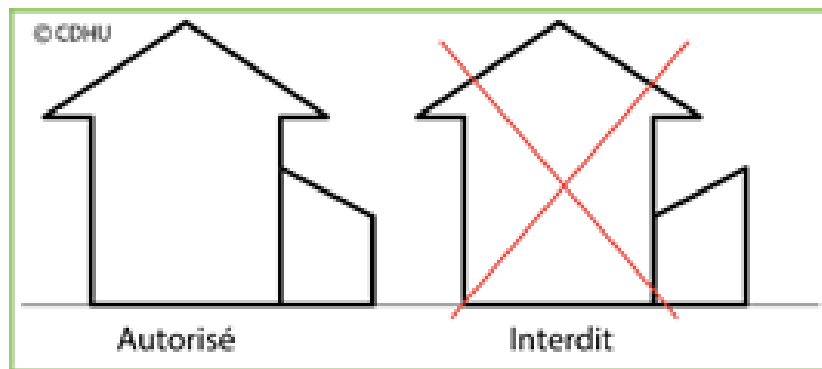
### II Implantation - volumétrie

- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans les villages et hameaux, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- b - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et des accès. Il vaut mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et l'habitation.

### III - Toitures

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°. Pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées et devront s'harmoniser avec la composition existante. Ces dispositions concernant la pente ne s'appliquent pas aux annexes.



- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toit peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### 2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- a - Dans les hameaux, les constructions à usage agricole ou autre activité doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférées si le volume du bâtiment le permet, mais elle n'est pas réglementée.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration).
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

### IV- Façades

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

## 2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits. Le bardage bois est conseillé.
- c - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

## **V- Sous-sols**

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols sont à éviter. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 m.

## **VI- Clôtures**

### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UC correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.

### 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- h - Le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

### 3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)

- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.
- h - A l'exception de l'article i précédant, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

## **Article UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques.

### Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé. Si la construction est équipée d'un assainissement individuel, il est recommandé de faire attention aux distances de plantation des arbres par rapport au système d'assainissement.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UC correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisis dans la liste ci-après :
- |   |  |
|---|--|
| ■ <u>Arbustes épineux</u> :                         | ■ <u>Arbustes à fleurs</u> :               |
| Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )              | Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> ) |
| Houx ( <i>Hex aquifolium</i> )                      | Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )     |
| ■ <u>Arbustes persistants</u> :                     | ■ <u>Arbres</u> :                          |
| Buis ( <i>Buxus sempervireus</i> )                  | Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )  |
| Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )          | Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )   |
| If ( <i>Taxus bacata</i> )                          | Chêne sessiles ( <i>Quercus petraea</i> )  |
| ■ <u>Arbustes non persistants</u> :                 | Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> ) |
| Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )     | Hêtre ( <i>Fagus sylvatica</i> )           |
| Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europeae</i> )        |  |
| ■ <u>Arbustes à baies comestibles</u> :             |  |
| Groseillier à maquereau ( <i>Ribes uva-crispa</i> ) |  |
- f - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

### Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

# CHAPITRE 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### Caractère de la Zone UL

Zone réservée aux activités de loisirs, sportives ou culturelles.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL 2.

#### Article UL 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

##### II - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées et qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu d'implantation :

- a - Les constructions et installations liées aux activités de loisirs, sportives et culturelles (terrains de sports, gymnase, équipements collectifs...)
- b - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone,
- c - Les aires de stationnement si elles sont nécessaires aux constructions et installations autorisées,
- d - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- e - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- f - Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de loisirs de la zone et les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UL 3 - ACCES ET VOIRIES

##### I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- c - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### II - Voiries

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

### II - Assainissement

#### a - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit veiller à être en conformité avec les dispositions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

#### b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## Article UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## Article UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### I - Principe

Les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer.

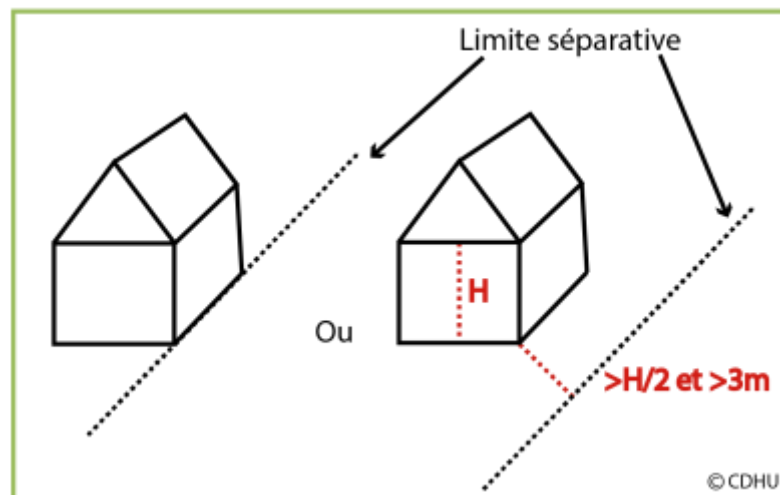
### II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U..
- c - Pour les saillies de faible importance ou aux constructions dont la fonction justifie l'implantation à l'alignement des voies (bureau d'accueil...).
- d - Pour respecter un élément du paysage à préserver (arbres, croix...).

## Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I - Principe

Toute nouvelle construction devra s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.



**II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U..
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

**Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

**Article UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**I - Hauteur maximale**

- a - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles.

**II - Cette hauteur peut être dépassée :**

- a - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités sportives, de tourisme ou de loisirs autorisés sur le secteur.
- b - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- c - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

**Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- d - Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

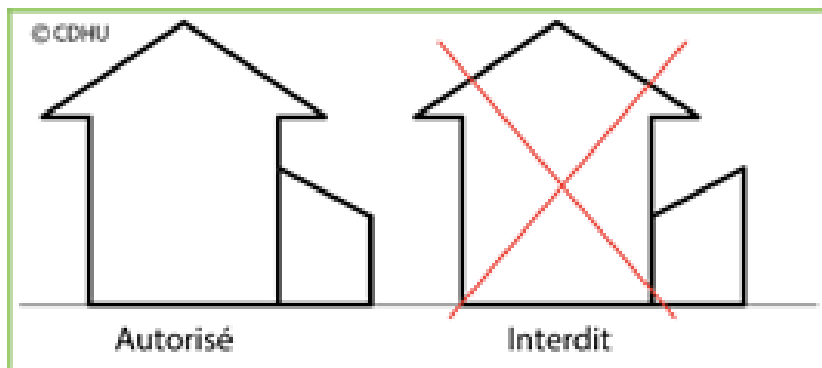
**II Implantation - volumétrie**

- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- b - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et des accès. Il vaut mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et l'habitation.

**III - Toitures**

**1 - Pour les constructions à usage d'habitation**

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°. Pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées et devront s'harmoniser avec la composition existante. Ces dispositions concernant la pente ne s'appliquent pas aux annexes.



- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### 2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- a - Le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

### **IV- Façades**

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

#### 2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.
- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits.
- b - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- c - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

### **V- Sous-sols**

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols sont à éviter. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 m.

### **VI- Clôtures**

#### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

#### 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UL correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
  - g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre, sous réserve de l'article f précédent.
  - h - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
    - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
    - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.
- 3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)**
- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
  - j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.
  - h - A l'exception de l'article i précédant, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

#### **Article UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UL correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisis dans la liste ci-après :
 

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>Arbustes épineux</u> :</li> <li>Aubépine (Crataegus monogyna)</li> <li>Houx (Hex aquifolium)</li> <li>■ <u>Arbustes persistants</u> :</li> <li>Buis (Buxus sempervireus)</li> <li>Troène commun (Ligustrum vulgare)</li> <li>If (Taxus bacata)</li> <li>■ <u>Arbustes non persistants</u> :</li> <li>Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)</li> <li>Fusain d'Europe (Euonymus europeae)</li> <li>■ <u>Arbustes à baies comestibles</u> :</li> <li>Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>Arbustes à fleurs</u> :</li> <li>Viorne lantane (Viburnum lantana)</li> <li>Cornouiller mâle (Cornus mas)</li> <li>■ <u>Arbres</u> :</li> <li>Charme commun (Carpinus betulus)</li> <li>Chêne pédonculé (Quercus robur)</li> <li>Chêne sessiles (Quercus petraea)</li> <li>Erable champêtre (Acer campestre)</li> <li>Hêtre (Fagus sylvatica)</li> <li>Saule sp. (Salix sp.)</li> </ul>
--	---
- f - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

### **Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX**

### **ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Caractère de la Zone AU

Zone non équipée ou partiellement équipée destinée à une urbanisation future encadrée par le projet d'aménagement et de développement rural.

Les constructions peuvent être admises dès maintenant à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La zone AU comprend un secteur AUe, secteur réservé aux activités économiques.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 et celles visées à l'article AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, sont interdites.

#### Article AU 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

##### II- Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone :

- a - Les équipements publics et collectifs ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

##### III- Dans la zone AU proprement dite, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que :

- elles soient conformes aux orientations présentées dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- la capacité des voiries et réseaux existants ou prévus d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif desservant l'opération soit suffisante et adaptée à l'opération,
- l'opération soit organisée suivant un plan d'ensemble en cohérence avec l'environnement immédiat et en continuité avec les voiries publiques ou privées voisines,
- l'opération ne viennent pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire dans les conditions légales :
  - a - Les constructions à usage d'habitation, les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation
  - b - Les constructions de commerce, d'artisanat, de services, les bureaux,
  - c - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
    - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
    - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
    - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

#### **IV – Dans le secteur AUe, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que :**

- La capacité des voiries et réseaux d'eau, d'électricité desservant l'opération soit suffisante et adaptée à l'opération,
  - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire dans les conditions légales,
- d - Les constructions à usage d'activités tels les commerces, l'artisanat, les bureaux et services, les industries et entrepôts... ainsi que les lotissements à usage d'activités.
- e Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- f - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- g Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sous réserve de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou porter atteinte au caractère du site.
- h - La création des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve :
- qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AU 3 - ACCES ET VOIRIES**

##### **I - Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sur une voie prévue au plan de masse, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- c - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **II - Voiries**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies de desserte primaire des lotissements ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations mitoyennes.

#### **Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### **II - Assainissement**

###### **a - Eaux usées**

Dans la zone AU proprement dite, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le secteur AUe, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### 1 - Zone AU :

Non réglementé.

### 2 - Secteur AUe :

a - En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
- pour les constructions annexes à une construction principale existante,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt collectif.

## **Article AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Principe**

Dans la zone AU, au moins une construction principale doit implanter sa façade entre 6 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Les autres constructions peuvent s'implanter librement au-delà de la construction principale.

Dans le secteur AUe, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies publiques et des limites des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

**II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics, notamment :**

a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

b - Pour les saillies de faible importance.

c - Dans le secteur AUe, pour les constructions dont la fonction justifie l'implantation à l'alignement des voies (bureau d'accueil...).

## **Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I - Principe**

a - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée.

b - Si les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2 > 3$  m).

**II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

b - Pour les saillies de faible importance.

## **Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## **Article AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **Article AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles dans la zone Au proprement dite, et 10 mètres dans le secteur AUe.

### **II - Cette hauteur peut être dépassée :**

Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.

## **Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- d - Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

### **II - Implantation - volumétrie**

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans le bourg, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

### **III - Toitures**

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.
- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Le nombre et l'inclinaison des pentes de toit ne sont pas réglementés.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration).
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

### **IV- Façades**

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Le blanc et le ciment gris sont interdits.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

#### 2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Blanc et ciment gris interdit).
- c - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

#### **V- Sous-sols**

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols sont à éviter. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 m.

#### **V - Bâtiments annexes dans le secteur AUe**

Les constructions annexes et les lieux de stockage seront dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.

Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront, lorsqu'ils sont autorisés, masqués par des aménagements paysagers, sauf si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

#### **VI- Clôtures**

##### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

##### 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone AU correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre, sous réserve de l'article f précédent.
- h - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

##### 3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)

- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètre (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

#### **Article AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Article AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.

- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone AU correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisis dans la liste ci-après :
  - Arbustes épineux :  
Aubépine (Crataegus monogyna)  
Houx (Hex aquifolium)
  - Arbustes persistants :  
Buis (Buxus sempervireus)  
Troène commun (Ligustrum vulgare)  
If (Taxus bacata)
  - Arbustes non persistants :  
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)  
Fusain d'Europe (Euonymus europeae)
  - Arbustes à baies comestibles :  
Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)
  - Arbustes à fleurs :  
Viorne lantane (Viburnum lantana)  
Cornouiller mâle (Cornus mas)
  - Arbres :  
Charme commun (Carpinus betulus)  
Chêne pédonculé (Quercus robur)  
Chêne sessiles (Quercus petraea)  
Erable champêtre (Acer campestre)  
Hêtre (Fagus sylvatica)  
Saule sp. (Salix sp.)
- f - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, cormiers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.
- g - Dans le secteur AUe, des écrans végétaux (bosquets, haies...) doivent masquer les lieux de stockage de matériaux et tout autre lieu ou bâtiment ne s'intégrant pas au paysage.

### **Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE 7

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la Zone A

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle comprend un secteur Ax pour la protection des sites archéologiques. Elle comprend également un secteur Ae destiné à accueillir un projet agricole de taille importante.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.

#### Article A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- d - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- e - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- f - Dans le secteur Ax, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

##### II - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a - Les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...).
- b - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- c - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles d'exploitations existants.
- d - Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, liés aux infrastructures de voiries et de réseaux divers (transformateurs, château d'eau...).
- e - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre.
- f - Les installations classées liées à l'activité agricole à condition :
  - que les nouvelles implantations soient distantes d'au moins 100 mètres de la limite des zones d'habitation existantes ou prévues (UA, UB, UC, UD, AU),
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **I - Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

#### **II - Voiries**

- a - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- c - L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **II - Assainissement**

##### **a - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit veiller à être en conformité avec les dispositions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

##### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **I - Principe**

- a - Les constructions peuvent s'implanter suivant l'alignement d'une construction voisine ou de la construction principale pour les extensions et les annexes.
- b - En limite de voies privées non ouvertes à la circulation, il n'est pas fixé de distance minimale.

#### **II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

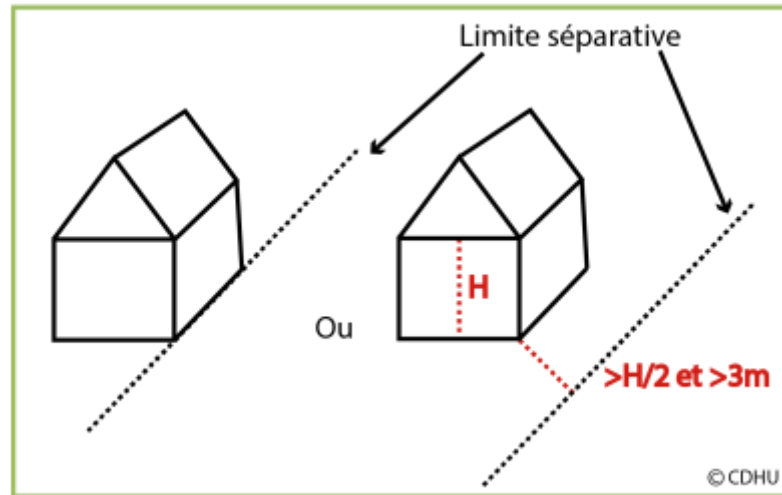
- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I - Principe

Toute nouvelle construction devra s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.



**II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics:**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des et réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux saillies de faible importance.

## Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

### Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent excéder 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles. Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

### II - Cette hauteur peut être dépassée

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, la hauteur construite ou reconstruite ne doit pas excéder pas la hauteur du bâtiment préexistant.

En secteur Ae, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres en faîtière.

## Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Généralités

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a – Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- b – Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

### 2 - Pour les constructions à usage agricole

- a – Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie. Le nuancier ne s'applique pas aux constructions ayant un bardage bois et/ou un bardage métallique. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives ou du blanc. On préférera les couleurs du nuancier.
- b – Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

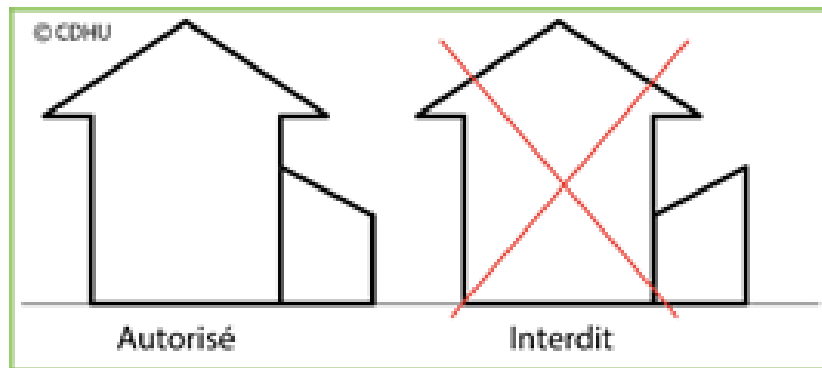
## **II Implantation - volumétrie**

- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans les hameaux, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Ainsi, les bâtiments ne doivent pas s'installer sur les lignes de crête et ils éviteront aussi de s'installer à flanc de coteau, sur des pentes trop fortes, afin de limiter les remblais et déblais. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- b - La construction doit s'adapter au relief, en s'aidant, seulement si nécessaire, d'un système de remblai et déblai qui devra être limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction et ses abords proches.
  - Pour les habitations, les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.
  - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et de ses accès. Il vaut mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et les habitations.

## **III - Toitures**

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°. Pour les extensions, les toitures à un pan sont autorisées et devront s'harmoniser avec la composition existante. Ces dispositions concernant la pente ne s'appliquent pas aux annexes.



- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

### 2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Inclinaison et nombre de pente non réglementés.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou

- gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration).
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre ou bois.

#### **IV- Façades**

##### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Pour les constructions de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- d - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

##### 2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits. Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du blanc.
- c - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

#### **V- Clôtures**

##### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

##### 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- e - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- f - Le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
- soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

##### 3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole

- g - Les abords des bâtiments agricoles en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- h - A l'exception de l'article g précédant, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

#### **Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les bâtiments volumineux et annexes techniques doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies, de bosquets et d'arbres de hautes tiges d'essences locales dont une grande partie à feuillage persistant formant écran.
- b - Les haies implantées doivent comporter au moins 2 des essences locales précisées en annexes.  
Essences interdites : Peupliers, Thuyas.
- c - Les limites avec la zone urbaine seront aménagées avec des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes (voir liste en annexes) de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière

intéressante pour le domaine bâti.

### **Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE 8

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la Zone N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend un secteur Nx pour la protection des sites archéologiques.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2.

#### Article N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### I- Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- d - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- e - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- f - Dans le secteur Nx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

##### II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve d'une intégration dans le paysage et la topographie du lieu d'implantation et de la préservation du caractère naturel de la zone :

- a - L'aménagement dans le volume existant et l'extension mesurée des constructions existantes, à usage d'habitation ou d'activités, et la construction des annexes et ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- b - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- c - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.
- d - Les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...) et à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments agricoles existants.
- e - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- f - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation.
- g - Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- h - L'aménagement et la restauration des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, centres aérés, relais équestres...) et la création de leurs annexes (garages, piscines, terrains de tennis...), à l'exception des hôtels, centres d'hébergement...

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **I - Accès**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- b - L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.
- c - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **II - Voiries**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **II - Assainissement**

##### **a - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit veiller à être en conformité avec les dispositions du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

##### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **Article N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **I - Principe**

- a - Les constructions peuvent s'implanter suivant l'alignement d'une construction voisine ou de la construction principale pour les extensions et les annexes.
- b - En limite de voies non ouvertes à la circulation, il n'est pas fixé de distance minimale.

#### **II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

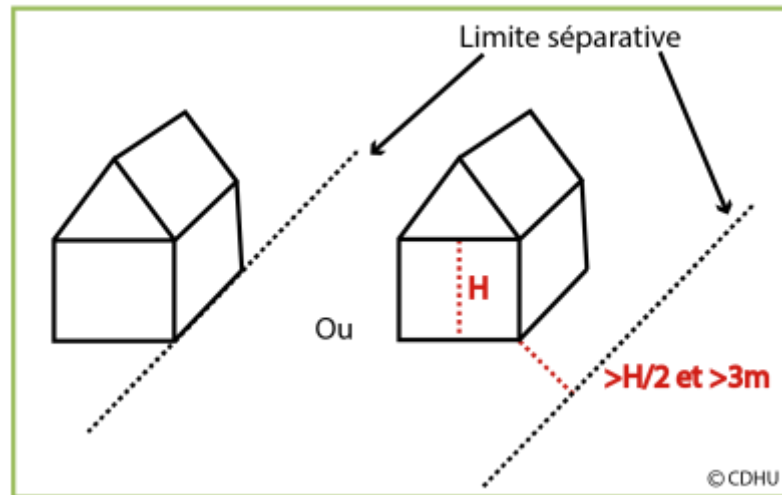
- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U..
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

### **Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **I - Principe**

Toute nouvelle construction devra s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul au moins égal à la moitié de

la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.



**II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux saillies de faible importance (balcons, loggias...).

#### **Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

#### **Article N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **I - Hauteur maximale**

- a - La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes est de 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles.
- b - La hauteur des bâtiments agricoles ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

##### **II - Exceptions : cette hauteur peut être dépassée**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, la hauteur construite ou reconstruite ne doit pas excéder pas la hauteur du bâtiment préexistant et ne doit pas porter atteinte au site dans lequel le bâtiment s'inscrit.

#### **Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Pour les murs, les fenêtres et les portes, la couleur doit être en cohérence avec celle du nuancier déposé en mairie.
- d - Pour les annexes, le bardage bois et métallique devront adopter des teintes naturelles, de préférence se rapprochant du nuancier.

## **II Implantation - volumétrie**

- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans les hameaux, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Ainsi, les bâtiments ne doivent pas s'installer sur les lignes de crête et ils éviteront aussi de s'installer à flanc de coteau, sur des pentes trop fortes, afin de limiter les remblais et déblais. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- b - La construction doit s'adapter au relief, en s'aidant, seulement si nécessaire, d'un système de remblai et déblai qui devra être limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction et ses abords proches.
  - Pour les habitations, les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.
  - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et de ses accès. Il vaut mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et les habitations.

## **III - Toitures**

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.
- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

### 2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Inclinaison et nombre de pente non réglementés.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration).
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées.

## **IV- Façades**

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Pour les constructions de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- d - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

### 2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits.
- c - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

## **V- Clôtures**

### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.

- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

## 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- e - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- f - Le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

## 3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière

- g - Les abords des bâtiments agricoles en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- h - A l'exception de l'article g précédant, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

## **Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques.

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

### **I - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **II - Obligation de planter**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être protégées, mises en valeur et complétées ou bien remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre d'essences locales pour deux emplacements.
- c - Les bâtiments volumineux et annexes techniques doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies, de bosquets et d'arbres de hautes tiges d'essences locales dont une grande partie à feuillage persistant formant écran.
- d - Les limites avec la zone urbaine seront aménagées avec des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes (voir liste en annexes) de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies implantées doivent comporter au moins 2 des essences locales précisées en annexes.  
Essences interdites : Peupliers, Thuyas.

## **Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ANNEXES

## 1 - DEFINITIONS

### ■ Extension mesurée

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 40% de la surface habitable.

### ■ Tènement

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

### ■ Ilot

Groupe de constructions délimité par des rues.

### ■ Hauteur

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues).
- La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).
- La hauteur des clôtures est mesurée du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.

## 2 - RECOMMANDATIONS SUR LES HAIES :

### Avantages de la haie champêtre :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, la plupart caducs, quelques uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

### Choix des espèces :

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtre, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

#### ■ Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Ilex aquifolium*)

#### ■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)

#### ■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

#### ■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

- Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)

■ Arbres :

- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Saule sp. (*Salix sp.*)

**Plantation :**

Afin d'assurer la bonne reprise des plants, il faut travailler le sol en profondeur et veiller à une bonne fumure du terrain.

Les jeunes plants ont une reprise plus facile. En effet, un plus gros plan est perturbé par la transplantation, si bien qu'un jeune plant dépassera en 2 à 4 ans un sujet acheté en fort plant et ayant coûté beaucoup plus cher.

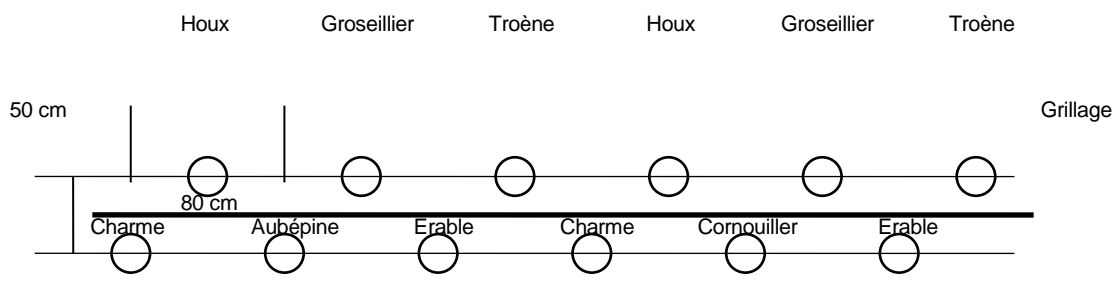
Après la plantation, il est conseillé de couvrir le sol par de la paille ou un film plastique pour empêcher la pousse des mauvaises herbes, maintenir au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre), éviter le croûtage de la terre qui reste meuble et aérée. Ainsi, la croissance est accrue pratiquement doublée la première année.

Une haie peut être plantée en un ou deux rangs. La plantation sur deux rangs, en quinconce, est le type de plantation traditionnel d'une haie bocagère.

Pour constituer une clôture, la plantation sur deux rangs en quinconce présente l'avantage de pouvoir intégrer un grillage entre les deux rangs. Ce grillage permettra de clore la parcelle en attendant que la haie soit constituée. Si la haie a été plantée à l'automne ou à la fin de l'hiver, au bout de 2 ou 3 ans, la haie sera suffisamment épaisse pour ne plus permettre le passage des animaux comme des enfants.

Exemple de disposition :

Haie à caractère semi-champêtre / semi-ornementale  
½ caduque - ½ persistante pour haie taillée ou brise-vent.



**Entretien :**

L'hiver suivant la plantation, la haie devra être raccourci pour s'épaissir.

La haie sera tondue tous les ans latéralement et sur le dessus et un nettoyage en profondeur tous les 8 à 10 ans afin d'éliminer le bois mort.

Il faut faire attention aux espèces à floraison de printemps qui doivent être taillées après la floraison (vers le mois de juin).