

Commune de

Passais-la-Conception

(Orne)

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme

- Pos approuvé le 16 janvier 1980
- 4^{ème} modification approuvée le
26 juillet 1994
- 5^{ème} modification approuvée le 3 février
2003
- 6^{ème} modification approuvée le 5
septembre 2005
- 1^{ère} révision du Plu prescrite le 17 janvier
2005
- Plu révisé arrêté le 13 novembre 2006
- Plu révisé approuvé le 23 juillet 2007



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 23 juillet 2007
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Passais-la-Conception

Le maire
LECHERBOYER David

Règlement

Date :

23 juillet 2007

Phase :

Approbation

3

Mairie de Passais, 61350 Passais-la-Conception
Tel. : 02 33 38 71 12 / fax : 02 33 38 73 17 / e-mail : mairiedepassais@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 907 687 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 Division du territoire en zones.....	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone 1 AU	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	16
Chapitre III - Règles applicables à la zone 2 AU	17
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	18
Chapitre IV - Règles applicables à la zone A.....	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	21
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	22
Chapitre V - Règles applicables à la zone N.....	24
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	24
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	27
Chapitre VI - Règles applicables à la zone Nl	28
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	28
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	30
ANNEXE Ouvertures en toitures.....	31

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

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :

/ 8 AOUT 2007

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Passais-la-Conception (Orne).

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

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. « L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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

Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ».

Article R. 111-21

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

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

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

D - Protection du patrimoine archéologique, article L. 531-14 du code du patrimoine. Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (service régional de l'archéologie, 13 bis rue de Saint-Ouen, 14052 Caen Cedex 04).

E - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent s'il y a lieu :

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

F - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

G - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

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

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

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entière du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme, ainsi que pour les éléments repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme en zone naturelle.

Article 3 Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua et Uaa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1 AU et 2 AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs N1 et Nz auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-9 et R. 123-32 du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

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

Caractère de la zone

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

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

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

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Cette zone correspond au bourg de Passais-la-Conception et à ses extensions anciennes et récentes. Le secteur Uaa correspond au centre bourg ancien dont le bâti est à préserver.

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

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

- Les dépôts de ferraille ;
- les constructions à usage agricole y compris leurs annexes et leurs extensions ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière :
 - les installations et clôtures de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
 - les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.
- les nouvelles constructions

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

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les dépôts de matériaux sont autorisés :
 - . s'il s'agit du complément d'une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone,
 - . si leur hauteur est limitée à 3 m
 - . et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments... ;
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ; de plus les changements de destination et les extensions mesurées sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques ou d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

À la place du symbole graphique figurant au plan, tout accès nouveau sur la Rd 21 (route de Domfront) sera interdit.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Assainissement des eaux usées

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

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). 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 à l'exclusion de tout système d'infiltration directe ou de bassin d'infiltration. Des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement seront si nécessaire prévus sur la parcelle.

Électricité et télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ua 5 Surface minimale des terrains constructibles

La surface minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur ; cette surface minimum sera égale ou supérieure à 600 m².

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : le nombre de niveaux habitables ne dépassera pas R + 1 + C et la hauteur hors tout sera limitée à 12 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Autres constructions et installations : la hauteur à l'égout du toit sera limitée à 12 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

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

Constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief de teinte brunie, l'ardoise ou les matériaux identiques d'aspect et de teinte. D'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de leur bonne intégration architecturale ou paysagère.

Pour les annexes (donc non accolées) et abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte sombre, la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre et le bois.

Façades

Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées.

Autres constructions :

Toitures

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve que les couvertures soient de teinte brunie ou ardoise.

Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grilles, grillages et treillages en bois ou en métal, laissés naturels ou peints d'une teinte foncée, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de même teinte que les façades, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; les planches de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Architecture dite « haute qualité environnementale » ou utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

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

Secteur Uaa

Constructions nouvelles :

La toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 45° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief de teinte brunie, l'ardoise ou les matériaux identiques d'aspect et de teinte. D'autres matériaux et d'autres pentes pourront être acceptés sous réserve de leur bonne insertion paysagère et architecturale. Les lucarnes doivent respecter les forme, proportion et aspect des modèles traditionnels existants ; les chiens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

Pour les annexes (donc non accolées) et abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte sombre, le bois et la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre.

Façades :

Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées.

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels (pierre, brique, terre, bois laissé naturel ou peint, maçonnerie enduite...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles. Pour les abris de jardin, le bois est autorisé peint ou laissé naturel, de même que la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grilles, grillages et treillages en bois ou en métal, laissés naturels ou peints d'une teinte foncée, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de même teinte que les façades, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; les planches de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Réhabilitation et évolution de l'existant :

Pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Le bois, y compris les colombages, peut être accepté sous réserve de sa bonne insertion paysagère et architecturale. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits. Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées. La création de **nouveaux percements** doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles.

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

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

Extensions : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Architecture dite « **haute qualité environnementale** » ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement sur la propriété.

Opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés...) : il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.

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

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

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences exigées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Autres constructions (y compris changements de destination, réhabilitation etc.) : article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions de Passais-la-Conception, à court terme.

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

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole y compris leurs annexes et leurs extensions ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- le garage collectif de caravanes.

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

- Les constructions sont autorisées à condition :
 - . qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant au document graphique et aux orientations d'aménagement,
 - . et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines ;L'aménageur prendra à sa charge les réseaux intérieurs à la zone à urbaniser.
- Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions, installations et travaux divers (les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et les affouillements et exhaussements des sols) sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les voies futures devront être compatibles avec les principes figurant aux Orientations d'aménagement.

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

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). 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 à l'exclusion de tout système d'infiltration directe ou de bassin d'infiltration. Des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement seront si nécessaire prévus sur la parcelle.

Électricité et télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Toutefois, l'emprise au sol à rez-de-chaussée pourra atteindre 50 % si le rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, de bureaux et de services.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : le nombre de niveaux habitables ne dépassera pas R + 1 + C et la hauteur hors tout sera limitée à 12 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,5 m le niveau du sol existant avant travaux. Pour les terrains en pente, seuls les remblais sont limités à 0,5 m maximum, avec une tolérance de 25 %.

Autres constructions et installations : la hauteur à l'égout du toit sera limitée à 10 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

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

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

Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief de teinte brunie, l'ardoise ou les matériaux identiques d'aspect et de teinte. D'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de leur bonne insertion paysagère et architecturale.

Pour les annexes (donc non accolées) et abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte sombre, la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre et le bois.

Toitures des autres constructions :

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pas sous réserve que les couvertures soient de teinte brunie ou ardoise.

Façades :

Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées.

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels (pierre, brique, terre, bois laissé naturel ou peint, maçonnerie enduite...) de teinte se rapprochant des constructions traditionnelles. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles.

Pour les abris de jardin, la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre et le bois.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;

- les grilles, grillages et treillages en bois ou en métal, laissés naturels ou peints d'une teinte foncée, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de même teinte que les façades, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; les planches de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol.

Architecture dite « haute qualité environnementale » ou utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins 3 places de stationnement par logement sur la propriété.

Opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés...) : il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Bureaux et établissements artisanaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage commercial :

Une aire de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée sera prévue.

Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé 1 place par classe pour les établissements du 1^{er} degré et 2 places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Salles de spectacles :

Il doit être réalisé 1 place pour 3 places assises ;

Hôtels - Restaurants - autres établissements :

- pour les restaurants 1 place par 20 m² de salle de restaurant ;

- pour les hôtels, 1 place pour 2 chambres ;

- pour les établissements qui abritent ces deux dernières activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

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

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

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7^o du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone 2 AU

Il s'agit d'une zone qui sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

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

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

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

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

Sont seuls autorisés :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les abris pour animaux d'une emprise égale ou inférieure à 30 m² ;
- l'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres,...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

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

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IV - Règles applicables à la zone A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

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

- Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.

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

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les ouvrages hydrauliques ;
- les constructions, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux carrières ;
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions sont autorisées sous réserve :
 - . d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - . et d'être situées à 100 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
- les équipements nécessaires à la vente directe de produits fermiers, d'hébergement touristique, de restauration à la ferme ou toute autre forme d'activité agri-touristique sont autorisées dans le respect des normes particulières prévues à cet effet dès lors que ces activités ont pour support l'exploitation agricole ou qu'elles en constituent le prolongement ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les installations de traitement, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont le complément d'une carrière (taille de pierre...).
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- les affouillements, exhaussements du sol, constructions, installations et travaux divers, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, s'ils sont liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières ;
- Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ; de plus les changements de destination et les extensions

mesurées sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques ou d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance au moins égale à 15 m.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance au moins égale à 10 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Bâtiments à usage agricole

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 m. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Autres constructions

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits sauf pour les vérandas, les verrières et les panneaux solaires. La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

Les seules teintes autorisées pour les façades y compris celles des annexes et des extensions seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Le bois est recommandé.

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

Clôtures : dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

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

Article non réglementé.

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
 - L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
 - Pour les haies, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) etc.
- Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible où existent des constructions ; le secteur Nz permet des activités économiques.

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

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

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
 - Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.
 - Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.

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

- Les changements de destination à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, de bureaux et de services, à usage hôtelier, d'entrepôts et de garage collectif de caravanes sont autorisés à condition de s'intégrer dans le volume bâti existant et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
- les extensions des constructions existantes sont autorisées si elles sont mesurées et limitées :
 - à 40 % maximum de la surface hors œuvre brute existante si cette dernière est inférieure ou égale à 50 m²,
 - à 30 % maximum de la surface hors œuvre brute existante si cette dernière est supérieure à 50 m²,
- les annexes sont autorisées si elles sont accolées et si leur surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 20 m² ;
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs y compris les ouvrages hydrauliques ;
- les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées si elles sont destinées aux activités équestres ;
- les annexes des constructions et installations à usage agricole sont autorisées si elles s'insèrent dans le paysage ;
- les abris pour animaux sont autorisés :
 - . s'il s'agit de structure légère et sans fondation,
 - . et si leur surface est inférieure ou égale à 30 m² ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiment, calvaire, puits, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
- l'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres, mares et leurs abords...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'art. L. 442-2 ;

- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ; de plus les changements de destination et les extensions mesurées sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques ou d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Sont en plus autorisées dans le secteur Nz :

- les affouillements et exhaussements du sol, les aires de stationnement, les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie ou agricole s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Secteur Nz :

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe des voies d'une distance au moins égale à 15 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Secteur Nz :

à moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 5 m. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa

ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : le nombre maximum de niveaux de la construction est fixé à 2 y compris les combles aménageables.

Autres constructions : leur hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Secteur Nz : article non réglementé.

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

Pour les toitures ne sont autorisées que les petites tuiles plates aspect petit moule ou l'ardoise ou les matériaux d'aspect identique.

Pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Le bois, y compris les colombages, peut être accepté sous réserve de sa bonne insertion paysagère et architecturale. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits. Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées. La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles.

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

Extensions : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Architecture dite « haute qualité environnementale » ou utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

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

Secteur Nz :

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun. Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les clôtures en planches de ciment sont interdites.

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

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

Article non réglementé.

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

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

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles. Pour les haies, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) etc.

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone NI

Il s'agit d'une zone naturelle NI destinée à la pratique collective des sports, y compris les activités équestres, des loisirs y compris les aires de jeux et de sports, au tourisme, aux activités pédagogiques et socio-culturelles ...

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

Article NI 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.

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

- Les constructions, ouvrages techniques, installations et travaux divers (les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les affouillements et exhaussements des sols) sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics, au fonctionnement des réseaux collectifs, ou destinés à la pratique collective des sports, y compris les activités équestres, des loisirs y compris les aires de jeux et de sports, au tourisme, aux activités pédagogiques et socio-culturelles
- les constructions à usage d'habitation sont uniquement autorisées si elles sont destinées au gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs dans le secteur ;
- Dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

Article NI 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article NI 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article NI 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Article Nl 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Nl 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Nl 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Nl 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Nl 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun. Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les clôtures en planches de ciment sont interdites.

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

Clôtures : dans la zone inondable reportée au document graphique par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Article Nl 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Nl 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

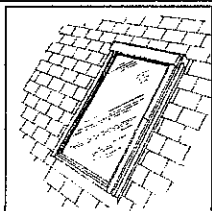
Article Nl 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

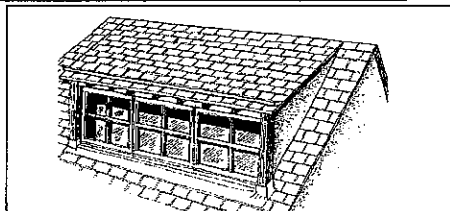
ANNEXE

Ouvertures en toitures

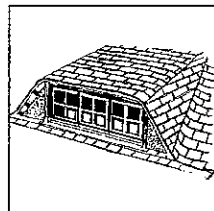
EXEMPLES D'OUVERTURES EN TOITURE DÉCONSEILLÉES



Châssis de toit
à pose saillante

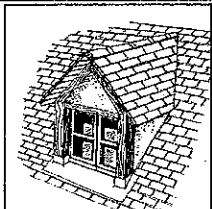


Relevé de toiture

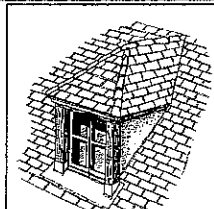


Lucarne en trapèze

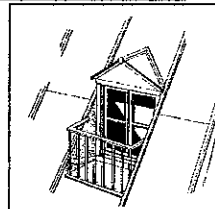
EXEMPLES D'OUVERTURES EN TOITURE RECOMMANDÉES



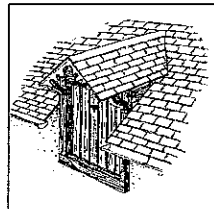
Lucarne jacobine



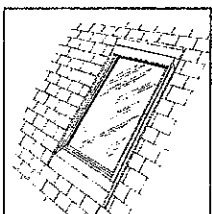
Lucarne à croupe



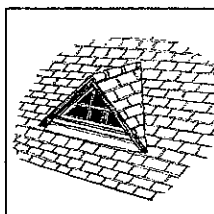
Lucarne rentrante



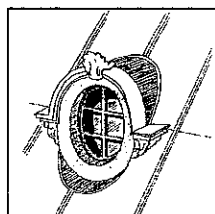
Lucarne pendante



Châssis de toit
à pose encastrée



Outeau



Œil-de-bœuf
