

Commune de Hanches (Eure-et-Loir)

2^{ème} modification du plan local d'urbanisme

- Plan d'urbanisme sommaire approuvé le 24 juin 1971.
- Pos approuvé le 16 février 1979.
- 1^{ère} révision du Pos approuvée le 27 novembre 1987.
- Pos modifié les 21 février 1992 et 2 février 1993.
- 2^{ème} révision du Pos approuvée le 30 mars 1995.
- Pos modifié le 20 novembre 1996.
- 3^{ème} révision du Plu prescrite le 26 février 2004.
- Plu arrêté le 10 mai 2007.
- Plu approuvé le 28 février 2008.
- 1^{ère} modification du Plu approuvée le 28 novembre 2011.



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du **25 juin 2012**

approuvant la deuxième modification du
plan local d'urbanisme de la commune de
Hanches.

Le Maire, Claudette Férey.

Règlement

Date : 25 juin 2012	Phase : Approbation		
-------------------------------	-------------------------------	--	--

Mairie de Hanches - 30, rue de la Barre - 28130 Hanches
Tel. : 02 37 83 42 29 / Fax : 02 37 83 43 27 / E-mail : accueil@ville-hanches.fr

TITRE 1	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
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
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	9
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol	16
Chapitre II	- Règles applicables à la zone Ub.....	17
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	17
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	18
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol	22
Chapitre III	- Règles applicables à la zone Ux	23
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	23
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	23
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol	26
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
Chapitre IV	- Règles applicables au secteur 1AUx.....	28
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	29
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol	31
Chapitre V	- Règles applicables à la zone 2AU.....	32
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	32
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	32
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol	33
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	34
Chapitre VI	- Règles applicables à la zone A	35
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	36
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol	37
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	38
Chapitre VII	- Règles applicables à la zone N.....	39
Section I	- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	39
Section II	- Conditions de l'occupation du sol	41
Section III	- Possibilités maximales d'occupation du sol	43
TITRE 6	ANNEXES.....	44

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Hanches (Eure-et-Loir).

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

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

Article R. 111-2

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

Article R. 111-4

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

Article R. 111-15

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

Article R. 111-21

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

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

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

D - Protection du **patrimoine archéologique**,

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

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

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

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

- a) Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les **remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

- d) La création ou l'agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le **réaménagement** d'un **terrain de camping** ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les **travaux** ayant pour effet, dans un **terrain de camping** ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** ;
- h) L'aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 hectares ;
- i) L'aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les **aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

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

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 sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

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 et secteurs suivants : Ua, et ses secteurs Uaa, Uab, Ub et ses secteurs **Uba et Ubb** et enfin, la zone Ux ;
- 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 : 1AUx, 1AUxa et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ac à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, NI et Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

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

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

Caractère de la zone

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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg et de ses secteurs Uaa concerné par l'opération cœur de village, délimitant la Zone d'Activité Concertée, et Uab, zone spécifiquement concernée par l'opération « logements sociaux en centre bourg »

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

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 et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- les abris pour animaux (box à cheval, âne, poney...).
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, les sous-sols ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, 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 figurant au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.

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

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité...) ou en cas d'annexes et d'extensions d'installations pré existantes.
- les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées :
 - s'il s'agit d'extensions ou d'annexes ;
 - s'il s'agit de constructions et installations pour la pratique du tourisme en annexe à l'activité agricole.
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m² et les serres à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 10 m² ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
- zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;

- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article **R. 421-28** ;
- dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques reporté au document graphique, les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'examen préalable de la Drac ;
- **dans les secteurs Uaa et Uab**, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble, lotissement, zone d'aménagement concerté, permis de construire groupé...En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, les annexes et les extensions sont limitées à 20 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

Eaux pluviales : des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement seront exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ua 6.1 - Constructions principales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Néanmoins elles pourront être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m et égale ou inférieure à 35 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
- ou lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les murs dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11,
- ou, dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Ua 6.2 - Les extensions mineures¹ et les annexes d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m²

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 2 m et égale ou inférieure à 35 m. Elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant.

Ua 6.3 - Les annexes d'une superficie au sol inférieure à 20 m²

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant.

Ua 6.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas d'annexe ou d'extension, elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant.

Ua 6.5 - Dans le secteur Uaa

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas d'annexe ou d'extension, elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant.

Ua 6.6 - Dans le secteur Uab

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas d'annexe ou d'extension, elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant

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 2 m ; ce recul est réduit à 1 m pour les annexes non accolées d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

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

Article non réglementé.

¹ On entend par extension mineure, une extension dont la surface de plancher est inférieure ou égale au tiers de celle de la construction principale.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Zone Ua : l'emprise des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Uaa : l'emprise des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m ; en secteur Uaa, cette hauteur maximale est portée à 8,5 m sauf pour les toitures terrasses. Il ne pourra être aménagé plus d'un étage habitable dans les combles. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. La réhabilitation ou l'extension de constructions existantes pourra être réalisée à la même hauteur que le bâti existant.

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

Ua 11.1 - Pentes des toitures

Constructions principales :

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse ou d'une toiture à la Mansart², les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les retroussis³ sont autorisés.

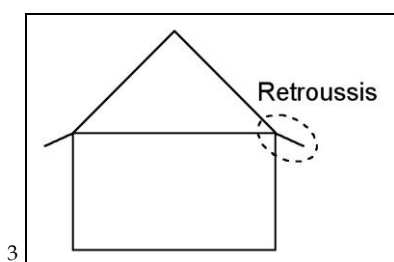
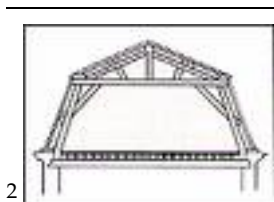
Annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m²:

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse, la pente de la toiture sera égale ou supérieure à 40°, elle pourra également être identique à celle de la construction principale. Les retroussis³ sont autorisés.

Extensions, annexes accolées, annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure à 20 m², vérandas et appentis :

Les pentes ne sont pas réglementées.

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



Les pentes ne sont pas réglementées.

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

Les pentes ne sont pas réglementées.

Ua 11.2 – Matériaux de couverture

Constructions principales :

Sauf pour les toitures terrasses, les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- l'ardoise,
- la tuile (densité minimum 20 unités au m²) ;
- le chaume
- le zinc ;
- les matériaux similaires d'aspect.

Annexes accolées, annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m² et extensions :

Sauf pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture doivent avoir un aspect identique à celui de la construction principale. Si le matériau de couverture de la construction principale n'est pas autorisé en Ua 11.2, les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- l'ardoise,
- la tuile (densité minimum 20 unités au m²) ;
- le chaume ;
- le zinc ;
- les matériaux similaires d'aspect.

Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure à 20 m²

Sauf pour les toitures terrasses, les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- l'ardoise,
- la tuile ;
- le bois ;
- les bardeaux d'asphalte ;
- les matériaux similaires d'aspect.

Les vérandas et verrières :

Le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

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

Article non réglementé.

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

Article non réglementé.

Ua 11.3- Ouvertures en toiture

Seuls sont admis les lucarnes et châssis de toit tels qu'ils figurent en annexe. Les châssis de toit seront de proportion plus haute que large.

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

Article non réglementé

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

Article non réglementé

Ua 11.4 - Façades

Ne sont autorisés que les maçonneries de pierre locale, la brique d'aspect traditionnel, les enduits, les bardages bois ou tout matériau similaire d'aspect et de pose.

L'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche. Le blanc pur est interdit.

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

Article non réglementé

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

Article non réglementé

Ua 11.5 - Secteur Uaa et Uab

Article non réglementé

Ua 11.6 - Parties de la zone recouverte par la servitude de protection au titre des monuments historiques (église Saint-Germain) -à l'exception des secteurs Uaa, Uab et Bâti identifié au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) repéré au plan

La toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faitages scellés, environ 55 unités/m² au minimum) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite) ou tout matériau similaire d'aspect et de pose. 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 ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²). Les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. S'ils reçoivent un traitement particulier, les encadrements des baies seront réalisés soit en enduit lissé soit en brique avec retour sur tableau.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Des constructions faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant 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... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

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 (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits.

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.

Ua 11.7 - Clôtures :

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

Le long des **rues de la Billardière et de la Barre**, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,20 m et de 0,20 m d'épaisseur minimale ;
- les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté de clôture à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,20 m.

Le long des **autres voies ouvertes à la circulation**, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,20 m et de 0,20 m d'épaisseur minimale ;
- les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté de clôture à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,20 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Secteurs Uaa et Uab : il n'est pas fixé de règle.

Dans la **zone inondable figurant au document graphique**, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

. Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places par logement.

Pour les opérations d'ensemble (permis groupé, lotissement...), il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Annexes et extensions ne créant pas de logement supplémentaire : Article non réglementé.

. Constructions d'habitations collectives⁴ :

2,5 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues en adéquation avec le nombre de logements.

. Bureaux et établissements artisanaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 2 places.

. Construction à usage commercial :

- pour une surface de vente inférieure à 100 m², il est exigé un minimum de 2 places ;
- pour une surface de vente supérieure à 100 m², 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 ou de réunion - Hôtels - Restaurants -autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

En secteur Uaa :

. Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement sur la propriété. Pour les opérations comportant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

. Constructions d'habitations collectives⁵ :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues en adéquation avec le nombre de logements.

. Bureaux et établissements artisanaux :

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

. Construction à usage commercial :

- pour une surface de vente inférieure à 100 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;
- pour une surface de vente supérieure à 100 m², une aire de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée sera prévue.

⁴ Au sens du présent règlement, est considérée comme une habitation collective tout bâtiment dans lequel plus de deux logements distincts sont desservis par des parties communes bâties.

⁵ Au sens du présent règlement, est considérée comme une habitation collective tout bâtiment dans lequel plus de deux logements distincts sont desservis par des parties communes bâties.

En secteur Uab :

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Un emplacement supplémentaire par logement sera banalisé à proximité sans pouvoir être affecté à un usage privatif.

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

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50. Il est porté à 0,60 lorsque le rez-de-chaussée est affecté à une activité artisanale ou commerciale.

Secteur Uaa : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50. Il est porté à 0,70 pour les logements collectifs.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone de faubourg et d'extension urbaine ancienne. Elle comprend également le secteur **Uba** dans lequel la prise en compte du patrimoine archéologique est renforcée et le secteur **Ubb** dans lequel la densité de construction autorisée est plus forte.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

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

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole ;
- les déchetteries ;
- les abris pour animaux (box à cheval, âne, poney...).
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.
- dans la zone inondable figurant au document graphique, 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 figurant au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
- dans les zones de protection des sites archéologiques reportés au document graphique, les demandes de permis de construire doivent être transmises obligatoirement à la Drac pour prescriptions particulières.

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

Les constructions à usage commercial, artisanal, d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité...) ou en cas d'annexes et d'extensions d'installations pré existantes.

- dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m² et les serres à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 10 m² ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
- zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;

- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés 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 **R. 421-28** ;
- **secteur Uba** : dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques reporté au document graphique, les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'examen préalable de la Drac.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

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

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

Eaux pluviales : des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement seront exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. 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.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ub 6.1 - Constructions principales, extensions mineures⁶ et annexes d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m²

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m et égale ou inférieure à 35 m. Elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant.

Ub 6.2 - Les annexes d'une superficie au sol inférieure à 20 m²

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m. Elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant.

⁶ On entend par extension mineure, une extension dont la surface de plancher est inférieure ou égale au tiers de celle de la construction principale.

Ub 6.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

En cas d'annexe ou d'extension, elles peuvent également être édifiées dans la prolongation du bâti existant.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m ; ce recul est réduit à 1 m pour les annexes non accolées d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

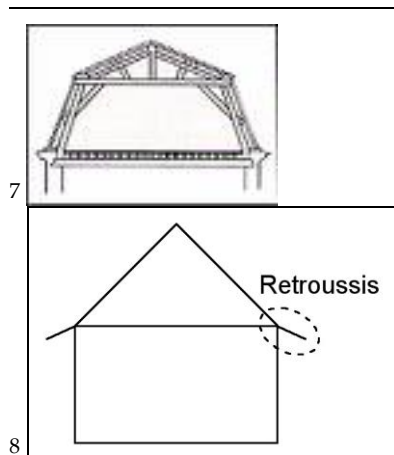
La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m. Il ne pourra être aménagé plus d'un étage habitable dans les combles. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. La réhabilitation ou l'extension de constructions existantes pourra être réalisée à la même hauteur que le bâti existant.

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

Ub 11.1 - Pentes des toitures

Constructions principales :

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse ou d'une toiture à la Mansart⁷, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les retroussis⁸ sont autorisés.



Annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m² :

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse ou d'une toiture à la Mansart⁷, la pente de la toiture sera égale ou supérieure à 40°, elle pourra également être identique à celle de la construction principale. Les retroussis⁸ sont autorisés.

Annexes accolées, annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure à 20 m², extensions, vérandas et appentis :

Les pentes ne sont pas réglementées.

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

Les pentes ne sont pas réglementées.

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

Les pentes ne sont pas réglementées.

Ub 11.2 - Matériaux de couverture

Constructions principales :

Sauf pour les toitures terrasses, les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- l'ardoise,
- la tuile (densité minimum 20 unités au m²) ;
- le chaume
- le zinc ;
- les matériaux similaires d'aspect.

Annexes accolées, annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m² et extensions :

Sauf pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture doivent avoir un aspect identique à celui de la construction principale. Si le matériau de couverture de la construction principale n'est pas autorisé en Ub 11.2, les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- l'ardoise,
- la tuile (densité minimum 20 unités au m²) ;
- le chaume
- le zinc ;
- les matériaux similaires d'aspect.

Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure à 20 m²

Sauf pour les toitures terrasses, les toitures seront de teinte sombre et non réfléchissantes.

Les vérandas et verrières :

Le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

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

Article non réglementé

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

Article non réglementé

Ub 11.3 - Façades

Ne sont autorisés que les maçonneries de pierre locale, la brique d'aspect traditionnel, les enduits, les bardages bois ou tout matériau similaire d'aspect et de pose.

L'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche. Le blanc pur est interdit.

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

Article non réglementé

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

Article non réglementé

Ub 11.4 - Clôtures :

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

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,20 m et de 0,20 m d'épaisseur minimale ;
- les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté de clôture à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,20 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Dans la **zone inondable figurant au document graphique**, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

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

. Constructions à usage d'habitat individuel :

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

Pour les opérations d'ensemble (permis groupé, lotissement...), il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

. Constructions d'habitations collectives⁹ :

2,5 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues en adéquation avec le nombre de logements.

. Bureaux et établissements artisanaux :

⁹ Au sens du présent règlement, est considérée comme une habitation collective tout bâtiment dans lequel plus de deux logements distincts sont desservis par des parties communes bâties.

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 2 places.

. Construction à usage commercial :

- pour une surface de vente inférieure à 100 m², il est exigé un minimum de 2 places ;
- pour une surface de vente supérieure à 100 m², 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 ou de réunion - Hôtels - Restaurants - autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

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

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 respectant l'esprit du lieu.

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules sont 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.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions à usage de logement individuel, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30. Il est porté à 0,40 dans le cas de logements collectifs.

Dans le secteur **Ubb**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,36.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales et de son secteur Uxa à la Croix Brisée.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les changements de destination en vue de créer de la surface habitable ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les abris pour animaux (box à cheval, âne, poney...).
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles n'ont pas pour conséquence la création d'un logement supplémentaire et si elles sont nécessaires directement à l'activité (gardiennage par exemple).
- Les dépôts de matériaux divers sont autorisés :
 - si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments
 - et si leur hauteur est inférieure à 4 m.
- **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

Eaux pluviales : des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents conformes aux instructions en vigueur.

Dans le secteur Uxa, 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.

Article Ux 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 Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. Le long des Rd 4 et 28, le recul sera égal ou supérieur à 10 m. Le long des autres voies, le recul sera égal ou supérieur à 5 m.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

Article Ux 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 ; ce retrait sera porté à la moitié de la hauteur hors tout des constructions et installations à édifier avec un minimum de 5 m vis-à-vis des parcelles limitrophes à usage d'habitation préexistantes. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

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

Article non réglementé

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m hors tout.

En secteur Uxa, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 m hors tout.

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

Aspect extérieur :

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.

En **façade**, seuls les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints, les bardages métalliques brillants sont interdits ;
- clins de bois ;
- maçonneries en brique ou enduites ;
- le verre et les matériaux similaires d'aspect.

En **couverture**, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.

En cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive

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

Clôtures :

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

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13.

Dans la zone inondable figurant au document graphique, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

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

. Bureaux, établissements artisanaux et industriels :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher 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 avec un minimum de 5 places de stationnement.

. Entrepôts :

Il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement.

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : 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.

Il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, ...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités ; elle comporte un secteur 1AUxa qui peut également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les abris pour animaux (box à cheval, âne, poney...).
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- en **secteur 1AUxa**, les dépôts de matériaux.

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

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés à condition :
 - qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - et que l'opération respecte les principes d'accès figurant au plan de zonage,
 - et qu'elle porte sur une superficie d'au moins 2 hectares ou couvre un îlot de moins de 2 hectares, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot (ou des îlots) non encore aménagé(s) ;
 - et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines.
- en **secteur 1AUxa**, les constructions, installations et travaux divers sont autorisés à condition :
 - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines.
- Sauf en **secteur 1AUxa** où ils sont interdits, les dépôts de matériaux divers sont autorisés :
 - si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments
 - et si leur hauteur est inférieure à 4 m.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'en **secteur 1AUxa** et si elles sont directement nécessaires au gardiennage ;
- zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « plantations à réaliser » figurant au document graphique, les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont les accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

Eaux pluviales: des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées: Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents conformes aux instructions en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. Pour les constructions à usage de bureaux et de services, le recul sera égal ou supérieur à 5 m. pour les autres constructions, le recul sera égal ou supérieur à 10 m.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 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 ; ce retrait sera porté à la moitié de la hauteur hors tout des constructions et installations à édifier avec un minimum de 5 m vis-à-vis des parcelles limitrophes à usage d'habitation préexistantes. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé

Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m hors tout.

En secteur 1AUxa, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m hors tout.

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

Aspect extérieur :

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.

En **façade**, seuls les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints ; les bardages métalliques brillants sont interdits ;
- clins de bois ;
- maçonneries ;
- le verre et les matériaux similaires d'aspect.

Les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive

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

Clôtures :

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

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13.

Dans la zone inondable figurant au document graphique, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Article 1AUx 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. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

. Bureaux, établissements artisanaux et industriels :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher 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 avec un minimum de 5 places de stationnement.

. Entrepôts :

il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement.

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : 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 plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

En plus de la surface consacrée aux « plantations à réaliser », il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser est destinée à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification. Le secteur 2AUxa est destiné à accueillir des activités économiques. Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

Dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques reporté au document graphique, les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'examen préalable de la Drac.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone A

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

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

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 est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2

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 ;
- sont également autorisées si elles sont le complément d'une exploitation agricole, les installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural (vente à la ferme, camping à la ferme...);
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - et d'être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol sont 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 constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article **R. 421-28** ;
- dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques reporté au document graphique, les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'examen préalable de la Drac .

Sont en plus autorisés dans le secteur Ac :

- 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 ;
- 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, atelier de produits préfabriqués en béton...).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Eaux pluviales : des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 25 m de l'axe de la Rd 906 ;
- 15 m de l'axe des Rd 4, 28 et 328 ;
- 12 m de l'axe de la Rd 328¹ ainsi que des voies communales et des chemins ruraux.

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 A 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 ; ce retrait sera porté à la moitié de la hauteur hors tout des constructions et installations à édifier avec un minimum de 5 m vis-à-vis des parcelles limitrophes à usage d'habitation préexistantes. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

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. Les teintes recommandées 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. La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

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

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.

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : 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.

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 respectant l'esprit du lieu.

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 VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux secteurs intéressants de la commune ; dans le secteur Nc, l'exploitation de carrières est possible ; dans le secteur Nl sont autorisées les constructions et installations à usage de loisirs ; le secteur Np correspond à une prise en compte du patrimoine.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

Définition de bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions, parfois précédemment à usage agricole, dont l'aspect extérieur est constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. et dont les charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles. Exemple : une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et toiture à 45°, un corps de logis couvert en tuiles plates, un four à pain, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme tels des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie etc.

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

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

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

- dans la zone inondable figurant au document graphique, 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 figurant au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, les reconstructions après sinistre causé par l'inondation.

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

- les annexes et extensions des constructions existantes ;
- les constructions, installations et travaux divers à usage agricole, y compris l'accueil, le tourisme et la vente à la ferme, sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une exploitation agricole préexistante ;
- le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés s'il s'agit de bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale (voir définition ci-dessus) ;
- les abris pour animaux sont autorisés :
 - 1 - s'il s'agit de structure légère et sans fondation
 - 2 - et si leur surface est inférieure ou égale à 20 m²
 - 3 - et s'ils sont édifiés à plus de 50 m des limites de toute zone urbaine ou à urbaniser ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont 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 ouvrages techniques et les ouvrages hydrauliques sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m² et les serres à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 10 m² ;
- dans la zone inondable figurant au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés [...], sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article **R. 421-28**,
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés 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 **R. 421-28**,
- zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;
- dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques reporté au document graphique, les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'examen préalable de la Drac.

Sont en plus autorisés dans le secteur Nc :

- 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 ;
- 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, atelier de produits préfabriqués en béton...).

Sont en plus autorisés dans le secteur NI :

- les constructions, installations et travaux divers s'ils sont destinés à la pratique collective des sports, loisirs et activités socio-culturelles ;
- les constructions, installations et travaux divers s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple : extension de la mairie, extension du complexe sportif, atelier communal...);
- les aires de jeux et de sport ;
- les aires de stationnement.

Sont seuls autorisés dans le secteur Np :

- les annexes et les extensions des constructions existantes, y compris le changement de destination et l'aménagement sont autorisés s'il s'agit de bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale (voir définition ci-dessus) ;
- les constructions, installations et travaux divers s'ils sont destinés ou complémentaires à l'enseignement et à la formation ;
- les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

Eaux pluviales: des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 75 m de l'axe de la Rd 906 ;
- 15 m de l'axe des Rd 4, 28 et 328 ;
- 8 m de l'axe de la Rd 328¹ ainsi que des voies communales et des chemins ruraux.

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 N7 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 ; ce recul est réduit à 1 m pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

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

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La restauration et la réhabilitation du **bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale notamment celui repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme)**, doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels. En toitures, les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encadrée, de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture sur le versant de toiture le moins visible depuis l'espace public.

Constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive :

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

Clôtures :

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

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Dans la zone inondable figurant au document graphique, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 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.

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : 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.

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 respectant l'esprit du lieu.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence

indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

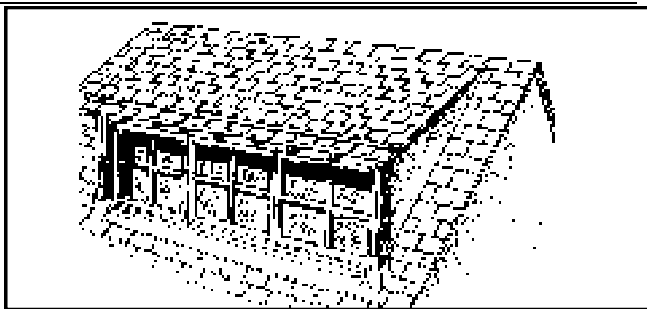
Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

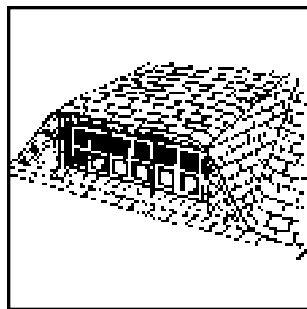
TITRE 6

ANNEXES

OUVERTURES EN TOITURE INTERDITES

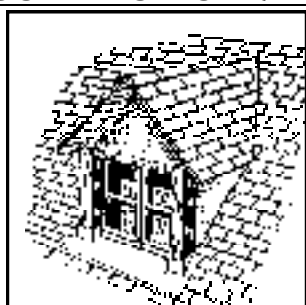


Relevé de toiture

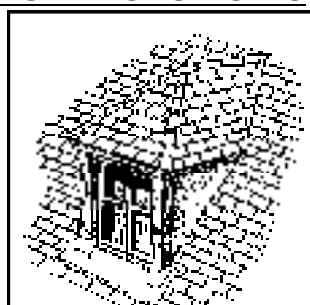


Lucarne en trapèze

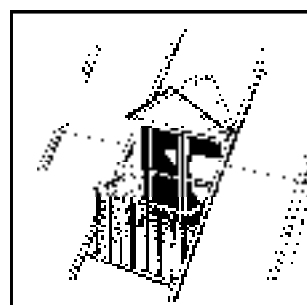
OUVERTURES EN TOITURE AUTORISEES



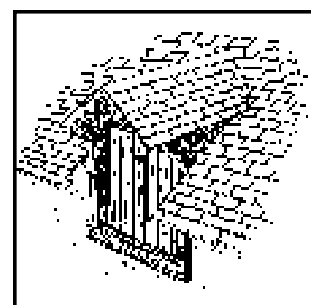
Lucarne jacobine



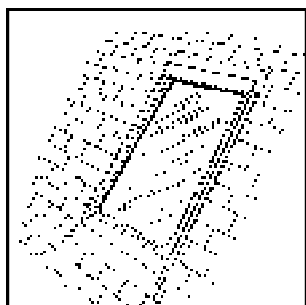
Lucarne à croupe



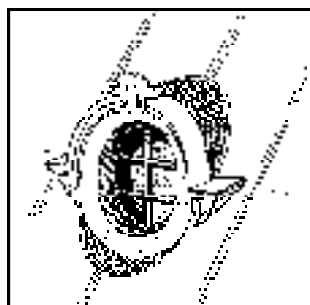
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Châssis de toit
à pose en castrée



Œil-de-bœuf
