

# Commune de **PLANQUERY**



## ► **Plan Local d'Urbanisme**

### **④ Règlement écrit**

#### **MODIFICATION 2018**

Modification

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom en date du :

## SOMMAIRE

---

<b>Titre I : Dispositions générales au règlement.....</b>	<b>3</b>
1 – Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme .....	4
2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
3 – Patrimoine archéologique.....	5
4 – Ouvrages spécifiques, équipements publics d'intérêt général ou collectif.....	5
5 – Secteurs soumis à risque d'inondation.....	6
6 – Eléments protégés par la Loi Paysage.....	6
7 – Division du territoire en zones .....	6
8 – Droit de Prémption Urbain.....	7
9 – Définitions .....	8
<b>Titre II : Dispositions applicables aux différentes zones.....</b>	<b>9</b>
Zone Urbaine dite « U » .....	10
Zone A Urbaniser à court ou moyen terme dite «1AU ».....	16
Zone Naturelle dite « N» .....	22
Zone Agricole dite « A ».....	29

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES AU REGLEMENT

## **1 – Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Planquery.

## **2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal certains articles réglementaires (nonobstant les dispositions du P.L.U.) :

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

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 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

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 : Respect des préoccupations d'environnement**

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: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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.

Par ailleurs, se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »** et ses décrets d'application,
- **les règles d'urbanisme des lotissements** y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidée conformément aux dispositions des articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 3 – Patrimoine archéologique

En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex).

De plus, l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1er Août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

### 4 – Ouvrages spécifiques, équipements publics d'intérêt général ou collectif

En dehors des dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement des différentes zones, notamment des interdictions et réserves exprimées aux articles 1 et 2, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif tels que château d'eau, éolienne...
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, supports pour haut-débit, abri pour transport collectif, canalisations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- d'ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc.

## 5 – Secteurs soumis à risque d'inondation

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire communal de Planquery est soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver ce risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

## 6 – Eléments protégés par la Loi Paysage

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1<sup>o</sup>7 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, et en vertu de l'article de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme, tous travaux sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

Tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit. Des dérogations seront néanmoins possible dans le cas notamment d'accès à créer.

## 7 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger, ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend quatre types de zones principales :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'aux secteurs où l'urbanisation sera admise, notamment car les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble).

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg et ses extensions.

La destination principale de la zone U est l'habitat, mais elle peut permettre également d'accueillir des équipements, commerces et toutes activités compatibles avec les logements.

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs de la commune qui ont actuellement un caractère naturel ou agricole, peu ou pas bâtis, et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On y intègre les zones 1AU (à urbaniser à court terme)

- ✓ **Zone 1AU** : La desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité,...) à la périphérie immédiate de la zone existe et présente une capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement définies.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont :

- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation,
- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, etc.)
- les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, garage, coopérative agricole, etc.).

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Les zones naturelles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones « N » comprennent également des secteurs bâtis hors du bourg correspondant à de petits hameaux ou des habitations isolées, et qui n'ont pas vocation à être développées.

Plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- Na : Secteur dans lequel les changements de destination, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes sont autorisées mais pas les constructions nouvelles. Il s'agit d'espaces bâtis existants qui n'ont pas vocation à être développés.
- Nh : Secteur comprenant des zones bâties hors du bourg, de taille et de capacités d'accueil limitées. Ces espaces peuvent accueillir quelques constructions nouvelles à vocation d'habitat
- Nt : Espace dédié au tourisme et loisirs correspondant au site des étangs de pêche de Planquery ; seuls les constructions, équipements, installations en lien avec ces activités pourront y être aménagés.
- Ne : secteur spécifique correspondant à des équipements publics : seule l'extension des bâtiments existants (tels que mairie-salle des fêtes), des aménagements et équipements d'intérêt collectif ou visant à valoriser le patrimoine y sont autorisés.

## 8 – Droit de Prémption Urbain

La commune de Planquery instaure le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur l'ensemble des zones urbaines (U, Ue) et à urbaniser (1AU) du territoire communal.

## 9 – Définitions

### **Abri de jardin**

Construction annexe, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Est exclu toute affectation d'habitation ou d'activité économique.

### **Annexes :**

Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction accessoire au regard de l'usage de la construction principale, telle que garage, remise, cellier, vérandas...

Elles n'intègrent pas les abris de jardins et les abris d'animaux, les ateliers et bâtiments d'activités.

### **Alignement:**

au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

### **Emprise au sol :**

En l'absence de définition réglementaire, la commune souhaite définir la notion d'emprise au sol.

Elle doit se comprendre comme la surface au rez-de-chaussée, du ou des constructions présentes sur la parcelle. Les annexes, abris de jardins, terrasses, piscines, ainsi que les charreteries sont également comptabilisées.

### **Espace vert :**

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres).

### **Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Faîtage :**

Partie la plus élevée d'un toit, en dehors des ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, antenne,...)

### **Habitations légères de loisirs :**

Constructions définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».

### **Unité foncière :**

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## Zone Urbaine dite « U »

En vertu de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme :

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

### **ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions nouvelles à usage agricole, les extensions ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs
- La construction de garages collectifs de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux.
- Les établissements, installations, dépôts, qui par leur nature, destination, importance ou aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Les sous-sols

**De plus, dans la zone inondable**, reportée au document graphique, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

### **ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes, camping-cars, bateaux, de plus de trois mois sous réserve :
  - de se situer dans des remises ou bâtiments, ou d'être masqués par des plantations,
  - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an (renouvelable sous réserve d'autorisation)
- Les installations et ouvrages spécifiques (éolienne privative, pompe à chaleur...) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'absence de nuisances
- Les affouillements et exhaussement de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés

**De plus, dans la zone inondable** reportée au document graphique :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètre au-dessus du niveau de la voirie.

### **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain ne disposant pas d'accès suffisant sur une voie publique pour le passage des engins de lutte contre l'incendie est inconstructible.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à l'obligation de sorties communes avec des terrains adjacents.

### **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

- Eaux pluviales

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné

#### **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions, ainsi que les annexes, devront être implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise des voies (y compris trottoirs, fossés, accotements)
- Soit selon un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Toutefois, des implantations différentes seront admises pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que les annexes seront implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

#### **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

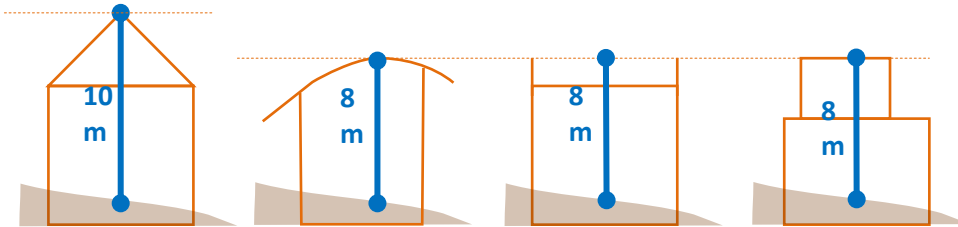
#### **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que des bâtiments à usage professionnel, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne,...).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*Le permis de construire sera refusé 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. (article R.111.21 du code de l'urbanisme)*

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **Aspect :**

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons en usage dans la construction traditionnelle locale :

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit gratté dont le ton devra se rapprocher de ceux en usage dans la construction traditionnelle locale.

Pour les bâtiments d'activités :

Les constructions, tant par leurs volumes, que les matériaux et les teintes employées, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Le blanc et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons.

Toitures :

Les toitures des constructions, tant par leurs volumes que les matériaux employés, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les velux et les panneaux photovoltaïques ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Pour les nouvelles constructions, les lucarnes ne seront autorisées que si elles respectent l'architecture locale. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit et être rampant, à deux pans ou à pignons

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Les haies composées d'essences locales<sup>1</sup>, devront être privilégiées.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm
- Les murs de plus de 1 mètre de haut par rapport à la voie
- Les grillages non doublés d'une haie par rapport aux voies et emprises publiques
- Les grillages de plus de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives

---

<sup>1</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), ...

**ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies affectées à la circulation publique.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est demandé deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvre sur la voie publique.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

**ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes, ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers composés d'essences locales<sup>1</sup> en particulier ceux repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière).

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales<sup>1</sup> devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **Zone A Urbaniser à court ou moyen terme dite «1AU »**

En vertu de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. (...) ».*

### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les établissements, installations, dépôts qui par leur nature, destination, importance ou aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou bateaux

### **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisés sous conditions :**

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur et respecte les orientations d'aménagement (esquisses réalisées sur les zones 1AU et annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »).

- Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes, camping-cars, bateaux de plus de trois mois sous réserve :
  - de se situer dans des remises ou bâtiments, ou d'être masqués par des plantations,
  - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an (renouvelable sous réserve d'autorisation)
- Les affouillements et exhaussement de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés
- Les sous-sols, en l'absence de risque de remontée de nappe à la profondeur de réalisation de ces derniers
- Les installations et ouvrages spécifiques (éolienne privative, pompe à chaleur...) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'absence de nuisances

Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.



### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain ne disposant pas d'accès suffisant sur une voie publique pour le passage des engins de lutte contre l'incendie est inconstructible.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à l'obligation de sorties communes avec des terrains adjacents.

Les sorties devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

- Eaux usées

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégié.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions, ainsi que les annexes, devront être implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise des voies (y compris trottoirs, fossés, accotements)
- Soit selon un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Toutefois, des implantations différentes seront admises pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que les annexes seront implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

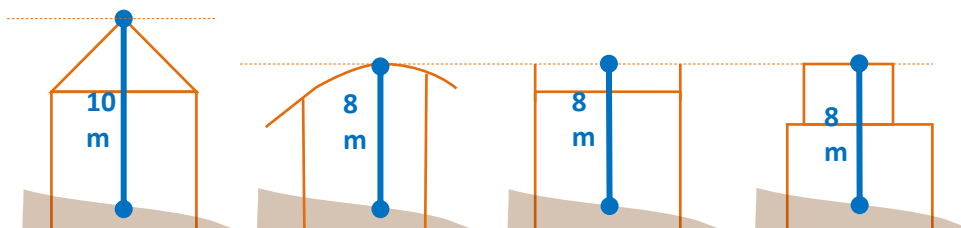
**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que des bâtiments à usage professionnel, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne,...).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

### Aspect :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons en usage dans la construction traditionnelle locale :

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

Toitures :

Les toitures des constructions, tant par leurs volumes que les matériaux employés, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les velux et panneaux photovoltaïques ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Pour les nouvelles constructions, les lucarnes ne seront autorisées que si elles respectent l'architecture locale. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit et être rampant, à deux pans ou à pignons.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Les haies composées d'essences locales<sup>2</sup>, devront être privilégiées.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm
- Les murs de plus de 1 mètre de haut par rapport à la voie
- Les grillages non doublés d'une haie par rapport aux voies et emprises publiques
- Les grillages de plus de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives

**ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies affectées publiques.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toute manœuvre sur la voie publique.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

---

<sup>2</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), ...

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes, ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers composés d'essences locales<sup>1</sup> en particulier ceux repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière).

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales<sup>1</sup> devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

L'aménagement d'aires de stationnement privilégiera l'emploi de matériaux perméables.

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## Zone Naturelle dite « N »

En vertu de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".*

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...)*».

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans toute la zone (« N », « Na », « Ne », « Nt »)**

- Les carrières
- L'implantation de nouveaux sièges et bâtiments d'exploitations agricoles
- Les installations, établissements et dépôts qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du voisinage
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur selon les données de la DREAL
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres<sup>3</sup> ainsi que toutes les installations nécessaires à leur implantation, les champs de panneaux photovoltaïques

#### **Et, en zone N :**

- Les nouvelles constructions à l'exclusion de celles mentionnées à l'article N-2
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, l'installation de mobil-homes, le stationnement isolé de caravanes ou camping-cars
- Les aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport ouverts au public

#### **Dans la zone inondable**, reportée au document graphique, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

#### **Dans les espaces humides** identifiés notamment par la DREAL (cf. annexes) sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussements, ou remblais
- Toute construction nouvelle à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles préservent le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide

---

<sup>3</sup> Pour la détermination de ce seuil, la hauteur à prendre en compte est celle de l'ouvrage comprenant le mât et la nacelle, à l'exclusion de l'encombrement des pâles (article L.421-1-1 du CU).

## **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisés pour l'ensemble de la zone (« N », « Na », « Ne », « Nt »)**

- Les constructions et installations qui sont nécessaires, aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'entretien ou à la valorisation du site, ainsi que les ouvrages spécifiques (éolienne privative,...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et d'absence de nuisances, notamment radioélectriques.
- Les affouillements et exhaussement de sol à conditions qu'ils ne concernent pas des espaces humides identifiés en tant que tel par la DREAL (cf. annexe), qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

### **Sont autorisées en secteurs « Na » et « Nh », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :
  - ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
  - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
- La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :
  - se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles,
  - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,
  - ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,
  - ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
- Les extensions mesurées des bâtiments à vocation économique, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques ni les nuisances, et de respect des marges sanitaires.
- Le garage collectif de caravanes, camping-cars, mobil-homes, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants.
- Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes ou camping-cars de plus de trois mois sous réserve :
  - de se situer dans des remises ou bâtiments existants ou d'être masqués par des plantations composées d'essences locales,
  - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an (renouvelable sous réserve d'autorisation).

### **Sont autorisés en secteur « Nh » :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- La construction de bâtiments d'activités professionnels sans risque pour la sécurité et la salubrité publique, lorsque leur implantation est compatible avec la proximité de l'habitat, la tranquillité du voisinage, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### **Sont autorisés en secteur « Nt » :**

- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ou loisirs, à condition d'être ouverts au public et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale du secteur.
- La construction et l'extension de bâtiments sanitaires, d'accueil, ou d'activités de type commerces ou bureaux, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs et de tourisme de la zone et de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur.
- Les activités de camping, caravaning, l'implantation d'habitations légères de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, et d'un assainissement techniquement possible.

**Sont autorisés en secteur « Ne » :**

- L'extension et la restauration des bâtiments existants en conservant leur vocation des services publics ou leur intérêt collectif.
- La construction d'annexes, accolées ou non, destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone inondable** reportée au document graphique :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètre au-dessus du niveau de la voirie.

**ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain ne disposant pas d'accès suffisant sur une voie publique pour le passage des engins de lutte contre l'incendie est inconstructible.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à l'obligation de sorties communes avec des terrains adjacents.

**ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

▪ Eaux usées

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

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

Non renseigné.



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

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- Soit selon un retrait minimal de 75 mètres de la RD13 (conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme)
- Soit selon un retrait minimal de 10 mètres des autres routes départementales,
- Soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes seront admises pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les nouvelles constructions seront implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non règlementé.

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

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

Dans toute la zone Naturelle, les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **En secteur « Nt » :**

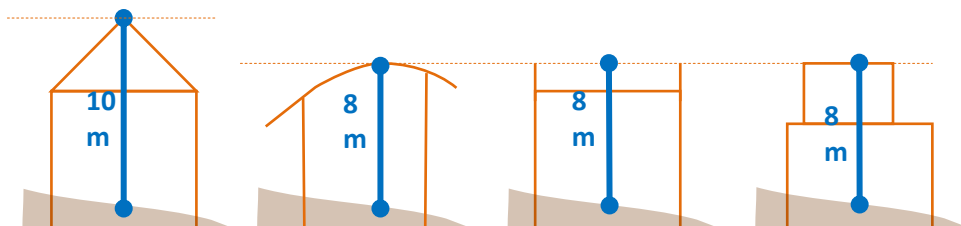
La surface de plancher des habitations légères de loisirs en bois ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.

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

### **En secteur « Na » et « Nh » :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que des bâtiments à usage professionnel, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

### **Pour l'ensemble de la zone N :**

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne,...).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

### **En secteur « Nt » :**

La hauteur maximale des constructions légères à usage d'habitation de loisirs ne pourra excéder 6 mètres en son point le plus haut ((hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*Le permis de construire sera refusé 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.*

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des adaptations au présent règlement pourront être données dans le cas de formes architecturales nouvelles ou de constructions mobilisant les énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

Aspect :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons en usage dans la construction traditionnelle locale :

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels et les constructions en zone Nt :

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit gratté dont le ton devra se rapprocher de ceux en usage dans la construction traditionnelle locale.

Pour les bâtiments d'activités :

Les constructions, tant par leurs volumes, que les matériaux et les teintes employées, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Le blanc et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons.

Toitures :

Les toitures des constructions, tant par leurs volumes que les matériaux employés, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les velux et panneaux photovoltaïques ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Les lucarnes ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Les haies devront privilégier une composition d'essences locales<sup>4</sup>.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm
- Les murs de plus de 1 mètre de haut par rapport à la voie
- Les grillages non doublés d'une haie par rapport aux voies et emprises publiques
- Les grillages de plus de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives

---

<sup>4</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viome (*Viburnum plicatum*), ...

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies affectées à la circulation publique.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes, ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers composés d'essences locales<sup>1</sup> en particulier ceux repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière).

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales<sup>1</sup> devront masquer:

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les aires de stationnement,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies publiques ou d'habitations.

**De plus, en secteur « Nt » :**

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie, devront être plantés ou traités en espaces verts.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## Zone Agricole dite « A »

En vertu de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Tout dépôt résultant d'activités industrielles (ferrailles, véhicules,...) en dehors des possibilités précisées à l'article N-2
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur selon les données de la DREAL

**Dans la zone inondable**, reportée au document graphique, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés sous conditions sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,
  - aux services publics d'intérêt général ou collectif
- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :
  - ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
  - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment.

- La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :
  - se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles (sauf s'il s'agit du logement d'exploitant),
  - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,
  - ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,
  - ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois et le garage collectif de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants
- Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage au moyen d'une étoile « \* », les occupations et utilisations du sol admises suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole (et d'un assainissement techniquement possible) :
  - La restauration d'un bâtiment existant (dont il reste l'essentiel des murs porteurs), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment<sup>5</sup> ;
  - Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant<sup>6</sup> en raison de son intérêt architectural et patrimonial ;
  - L'extension mesurée des bâtiments existants.

**Dans la zone inondable** reportée au document graphique :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain ne disposant pas d'accès suffisant sur une voie publique pour le passage des engins de lutte contre l'incendie et de matériel agricole est inconstructible.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à l'obligation de sorties communes avec des terrains adjacents.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

<sup>5</sup> Article 1er de la loi Urbanisme et Habitat (ajout à l'article L.111-3)

<sup>6</sup> Article 15 de la même loi (article L.123-3-1 du C.U.)

Assainissement :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

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

Non renseigné.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de la RD13 (conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme)
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres routes départementales (c'est-à-dire accotement, fossé, talus compris).
- 8 mètres des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance minimale de 20 mètres des limites de l'unité foncière.

En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé

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

Dans toute la zone agricole, les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

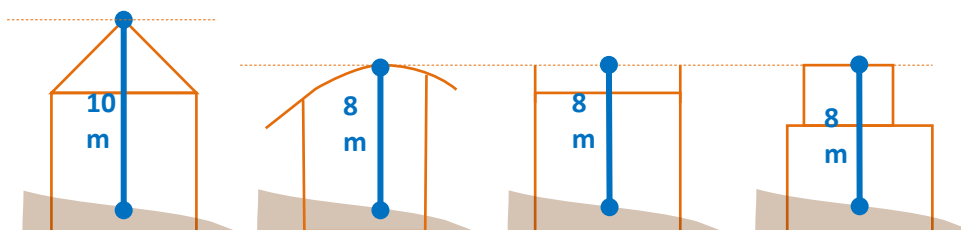
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faîtage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

Pour les bâtiments d'activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (chaîne élévatrice, cheminée, antenne,...).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.



## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des adaptations au présent règlement pourront être données dans le cas de formes architecturales nouvelles ou de constructions mobilisant les énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

### Aspect :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### *Pour les constructions à usage d'habitat :*

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons en usage dans la construction traditionnelle locale :

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

#### *Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :*

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit gratté dont le ton devra se rapprocher de ceux en usage dans la construction traditionnelle locale.

#### *Pour les bâtiments d'activités :*

Les constructions, tant par leurs volumes, que les matériaux et les teintes employées, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Le blanc et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations, conformément aux normes existantes.

### Toitures :

Les toitures des constructions, tant par leurs volumes que les matériaux employés, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les velux et panneaux photovoltaïques ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Les lucarnes ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit.

### Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Les haies devront privilégier une composition d'essences locales<sup>7</sup>.

Sont interdits :

- Les murs de plus de 2 mètres de haut par rapport à la voie
- Les grillages non doublés d'une haie par rapport aux voies et emprises publiques
- Les grillages de plus de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies affectées à la circulation.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers composés d'essences locales, en particulier ceux repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière).

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales<sup>1</sup> devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les aires de stationnement,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies publiques ou d'habitations.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

<sup>7</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), ...