

# Commune de **NORON-LA-POTERIE**



## ► **Plan Local d'Urbanisme**

### **④ Règlement écrit**

#### **MODIFICATION N°2 - 2018**

Modification

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

## SOMMAIRE

---

<b>Titre 1 : Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
ZONE U .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
ZONE 1AU .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
ZONE A.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
ZONE N .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
 <b>Titre 2 : Lexique des termes employés .....</b>	 <b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal (*nonobstant les dispositions du présent règlement*) :

- **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 décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

### **3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (*art. L.123-1<sup>o</sup>7 du Code de l'Urbanisme*).

Il comprend 4 types de zones :

#### **◆ les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **◆ les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On peut distinguer les **zones 1AU** (*à urbaniser à court terme*), des **zones 2AU** (*à urbaniser à long terme*).

#### **◆ les zones agricoles dites « zones A »**

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

#### **◆ les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Au sein de ces zones, des sous-secteurs ont été définis, et notamment :

- Des secteurs Ua et Ub, pour différencier le centre urbain ancien avec un tissu relativement dense, homogène et continu, des extensions pavillonnaires ;
- Des secteurs Ad et Nd, correspondant à l'emprise de la future déviation ;
- Un secteur Nt, dans la perspective de permettre l'aménagement ou l'installation d'équipements à destinations de touristes (parking, sanitaires, local d'exposition,...).

#### 4 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, 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 :

- ♦ d'ouvrages techniques (*transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.*), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- ♦ et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

#### 5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), 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 Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

Il convient de rappeler la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « 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 portées à l'article 322. »

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.  
Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**  
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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 ».

## 6 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation 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.

## 7 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme, qu'ils soient bâtis ou végétaux, sont protégés.

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.

## 8 - DEFINITIONS

### Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, vérandas...

### Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

### Espace libre

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace non consommé par le bâti ou les aires de stationnement en surface.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice (*faîtage*) et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

### Terrain

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

### Voies et emprises publiques

- ♦ Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (*incluant les espaces réservés aux « deux-roues »*) ouvertes à la circulation publique (*donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux*).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations des bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- ♦ Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, etc.



## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

## ZONE U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg. On distingue deux secteurs :

- ◆ le secteur Ua, centre urbain ancien avec un tissu dense, homogène et continu, le long de la RD,
- ◆ le secteur Ub, correspondant essentiellement aux extensions pavillonnaires de densité moyenne.

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

#### **¶ Dans les secteurs Ua et Ub**

- ◆ Les établissements et installations classées qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ◆ Les dépôts de véhicules et de ferrailles,
- ◆ Les constructions à usage agricole,
- ◆ Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- ◆ Les sous-sols.

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

#### **¶ Dans les secteurs Ua et Ub**

Les extensions des ateliers d'artisans ou de commerces sans augmentation de nuisance et compatible avec une zone d'habitat.

Les activités soumises au régime des installations classées à condition d'être compatible avec une zone d'habitat.

Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec de l'habitat.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (*limitation du nombre*).

La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.

## **ARTICLE U.4 – 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**

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.

### **☛ Eaux pluviales**

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

- ◆ dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- ◆ 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 DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence d'assainissement collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Cette superficie tiendra compte de la nature des sols et de la présence d'un exutoire.

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

### **☛ Dans le secteur Ua**

Les constructions seront implantées :

- ◆ soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
- ◆ soit « de fait » lorsqu'il existe.

### **☛ Dans le secteur Ub**

Les constructions seront implantées avec un recul au moins égale à 3 mètres.

### **☛ Dans l'ensemble de la zone**

Dans tous les cas, les constructions seront 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.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

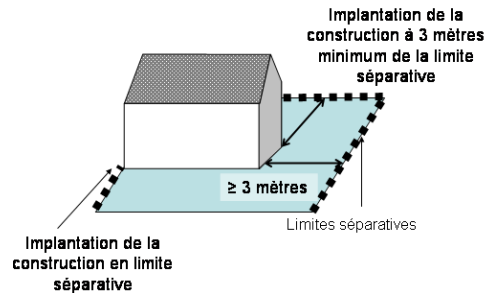
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni en cas de sinistre où la reconstruction à l'identique est autorisée.



## **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**

Il n'est pas fixé de règle

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

### **☛ Dans le secteur Ua**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel<sup>1</sup> est limitée à R+1+C avec une hauteur à l'égout du toit d'au moins 6 mètres.

### **☛ Dans le secteur Ub**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est fixée à R+1+C.

### **☛ Dans l'ensemble de la zone**

Une hauteur différente est autorisée pour des raisons d'homogénéité.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, 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.

La hauteur des abris de jardins ou d'annexes ne doit pas dépasser 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

<sup>1</sup> Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants

## **ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **☛ Principe**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et 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 d'énergie et de développement durable.

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

### **☛ Aspect extérieur**

#### Façades

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit sauf en zone Ua.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.

L'usage du bois, de la brique ou du torchis sera privilégié

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

#### Toiture

Le matériau de couverture de la construction principale sera soit de l'ardoise naturelle ou de couleur sombre soit de la tuile.

La pente des toits à 2 pans sera comprise entre 40 et 50°. Pour les toitures avec combles aménagés, la pente minimale sera de 45°.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes dites « à la capucine ». Elles seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit comme les baies sont autorisées.

#### Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que de l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Pour les clôtures en façade sur rue, sont interdits également :

- ◆ les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, de plus 0,50 m ;
- ◆ les grillages de plus de 1,50 m de haut ;
- ◆ les murs de plus de 0,80 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs et les panneaux de béton :

- ◆ les matériaux de construction 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 ;
- ◆ ils pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètre de haut par rapport à la voie.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour :

- ◆ l'édification de murs de plus de 0,80 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...),
- ◆ des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

#### Vérandas

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe.

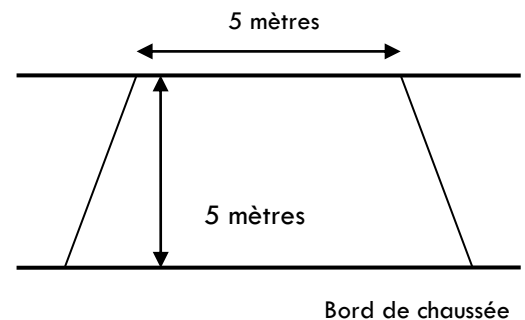
## **ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT**

### **☛ Principe**

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

Il sera demandé deux places de stationnement sur le domaine privé par logement.

L'accès sera en retrait de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.



## **ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **☛ Dans l'ensemble de la zone**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (cf. liste ci-dessus)

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les noues pourront être comprises dans les espaces verts.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ZONE 1AU**

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

- ◆ les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- ◆ les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- ◆ l'exploitation de carrières,
- ◆ les dépôts de véhicules et de ferrailles,
- ◆ les constructions à usage agricole,
- ◆ le stationnement isolé des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ les sous-sols,
- ◆ les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

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

Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma et les principes d'aménagement de la zone défini dans le document d'orientation d'aménagement.

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

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans l'orientation d'aménagement.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (*limitation du nombre*).

La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (*le cas échéant*).

→ Pour la desserte en voirie des zones 1AU (*sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies*), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et doivent être respectés dans l'esprit.

## **ARTICLE 1AU.4 – DESERTE 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**

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.

### **Eaux pluviales**

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

- ◆ dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- ◆ 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. Un système de noues paysagères sera mis en place.

### **Electricité et télécommunication**

Toutes lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication seront enterrées.

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

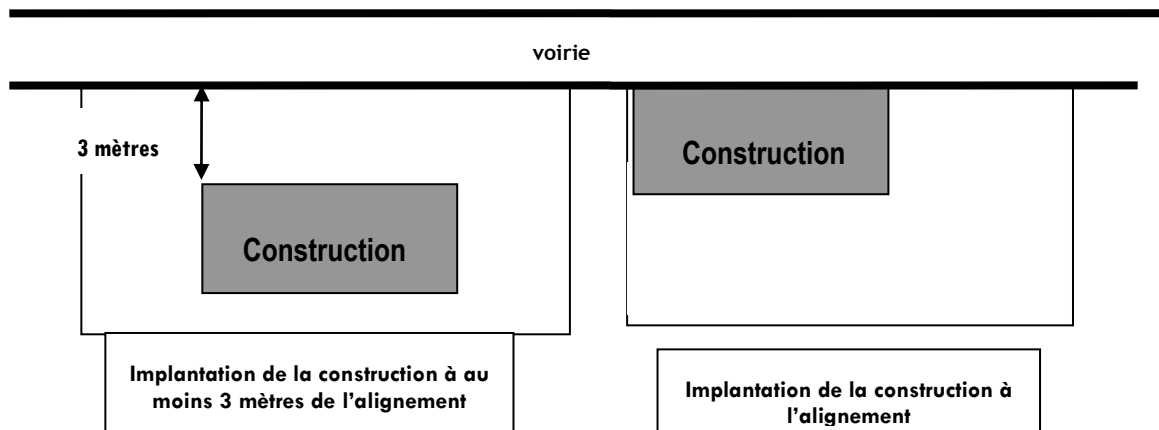
En l'absence d'assainissement collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Cette superficie tiendra compte de la nature des sols et de la présence d'un exutoire.

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

En cas d'orientations d'aménagement, les constructions seront implantées conformément aux principes édictés dans la zone.

Dans les autres secteurs, l'implantation s'effectuera :

- ◆ soit à l'alignement,
- ◆ soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.





Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles n'entraîneront pas de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Il n'est pas fixé de règle de retrait par rapport aux voies des dessertes internes aux opérations d'ensemble ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

Les constructions seront implantées :

- ◆ soit en limite séparative,
- ◆ soit à une distance minimale de 3 mètres.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **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 ne dépassera pas R+1+C.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (*dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher*).

La hauteur des abris de jardin ou d'annexes ne devra pas excéder 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **¶ Principe**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et 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 d'énergie et de développement durable.

Des implantations différentes seront admises :

- ◆ pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement
- ◆ pour éviter la création de couloirs de vent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

### **¶ Aspect extérieur**

#### Façades

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.

L'usage du bois, de la brique ou du torchis sera privilégié. Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

#### Toiture

Le matériau de couverture de la construction principale sera de l'ardoise naturelle ou de teinte sombre soit de la tuile.

La pente des toits à 2 pans sera comprise entre 40 et 60°. Pour les toitures avec combles aménagés, la pente minimale sera de 45°.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes dites « à la capucine ». Elles seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit ou les baies sont autorisés.

#### Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que de l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Pour les clôtures en façade sur rue, sont interdits également :

- ◆ les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, de plus 0,50 m ;
- ◆ les grillages de plus de 1,50 m de haut ;
- ◆ les murs de plus de 0,80 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs et les panneaux de béton :

- ◆ les matériaux de construction 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 ;
- ◆ ils pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètre de haut par rapport à la voie.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour :

- ◆ l'édification de murs de plus de 0,80 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...),
- ◆ des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

#### Vérandas

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe.

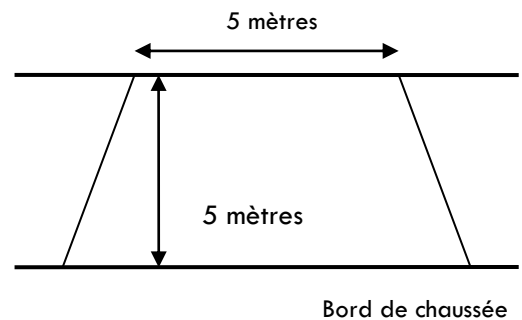
## **ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT**

### **Principe**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement sur le domaine privé.

L'accès sera en retrait de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.



## **ARTICLE 1AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans le secteur 1AU**

Les dispositions relatives à la réalisation ou à la préservation d'espaces libres et de plantations figurant aux orientations d'aménagement devront être respectées.

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

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (par voie de modification du PLU) en l'insuffisance actuelle des réseaux.

### **ARTICLE 2AU.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 2AU.2

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

Les constructions, installations techniques, équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagements définies.

### **ARTICLE 2AU.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le cas échéant, les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans l'orientation d'aménagement.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (*limitation du nombre*).

La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (*le cas échéant*).

### **ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 2AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 2AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

### **ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE 2AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies inscrites au plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme devront être maintenues.

### **ARTICLE 2AU. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Un secteur Ad a été défini correspondant à l'emprise du projet de déviation de la RD 572.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles prévues à l'article A-2.

☛ **En outre, 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 CONDITIONS**

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- ♦ aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup> ,
- ♦ aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

☛ **En secteur Ad**, seuls sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation d'une déviation, les aménagements paysagers, les affouillements et exhaussements de sols, les équipements publics et d'intérêt général compatibles avec la déviation.

☛ **En outre, 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 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

<sup>1</sup> *Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.*

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

### **☛ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Le réseau doit avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle sera autorisée, en dehors de l'habitat et locaux assimilés, à condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées (cf. Code de l'Environnement).

### **☛ Assainissement**

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.

### **☛ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

## **ARTICLE A.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence d'assainissement collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Cette superficie tiendra compte de la nature des sols et de la présence d'un exutoire.

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

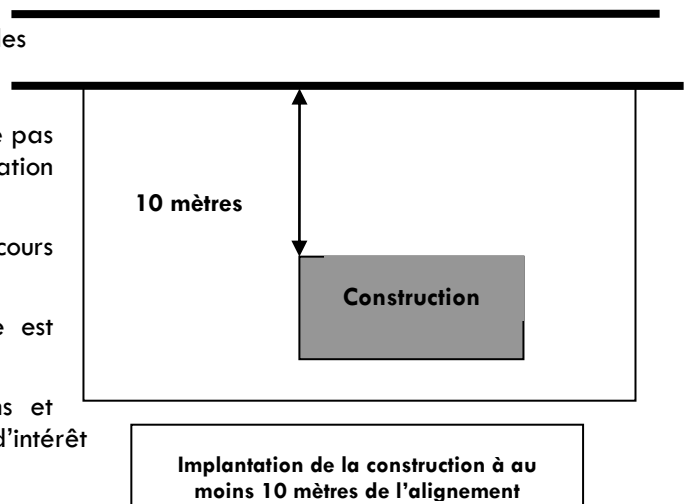
Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants sont autorisées si elles sont dans le prolongement desdits bâtiments sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



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

Les constructions et installations seront implantées :

- ♦ soit en limite séparative ;
- ♦ soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, protégées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Il n'est pas fixé de règle de distance pour les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **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**

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher)

La hauteur des constructions à usage d'abris de jardin ou d'annexes ne peut excéder 3 mètres.

Les bâtiments agricoles ne peuvent dépasser 11 mètres au faîtage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faible emprise (cheminée,...) et les ouvrages spécifiques (silo,...).

## **ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **◀ Principe**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.



Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et 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 d'énergie et de développement durable.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

## ❶ Pour les constructions à usage d'habitation

### Façades

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.

L'usage du bois, de la brique ou du torchis sera privilégié

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

Un soubassement compris entre 0,70 et 0,80 mètres de préférence en silex, calcaire, grès ou brique est autorisé.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

### Toiture

Le matériau de couverture de la construction principale sera de l'ardoise naturelle ou de teinte sombre soit de la tuile.

La pente des toits à 2 pans sera comprise entre 40 et 60°. Pour les toitures avec combles aménagées, la pente minimale sera de 45°.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes dites « à la capucine ». Elles seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit et les baies sont autorisés.

### Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que de l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Pour les clôtures en façade sur rue, sont interdits également :

- ◆ les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, de plus 0,50 m ;
- ◆ les grillages de plus de 1,50 m de haut ;
- ◆ les murs de plus de 0,80 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs et les panneaux de béton :

- ◆ les matériaux de construction 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 ;
- ◆ ils pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètre de haut par rapport à la voie.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour :

- ♦ l'édification de murs de plus de 0,80 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...),
- ♦ des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

#### Vérandas

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

### ☛ Pour les constructions à usage agricole

Les constructions présenteront une unité de volume et une unité de matériaux et de teinte.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est fortement recommandé.

Sont recommandés :

- ♦ soit les plaques métalliques teintées noir bleuté, vert sombre ou brun rouge ;
- ♦ soit des plaques ondulées de fibrociment teintées par arrosage de solutions aqueuses, contenant des sulfates de fer ou de manganèse (*cette coloration devra intervenir avant la mise en service du bâtiment*) ;

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit. Toutefois, l'emploi à nu d'aggloméré de ciment ou du béton est autorisé pour les soubassements, sous réserve que leur hauteur visible ne dépasse pas 1 mètre.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

## **ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT**

### ☛ Principe

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies existantes repérées au document graphique et protégées en vertu de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existants en limite séparative, doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les bâtiments d'activité devront être masqués par des haies ou des plantations d'essence locales.

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

Non réglementé.

## ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg et peu développées (hameau, habitations isolées,...).

Un secteur spécifique, Nt, a été défini dans la perspective de permettre l'aménagement et l'installation de petites infrastructures à vocation touristique.

Un autre secteur particulier, Nd, a été délimité en prévision du projet de déviation de la RD.572.

Un secteur Nx est créé dans la perspective de permettre le développement d'une pension canine.

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

Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article N.2

☛ **En outre, 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 N.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

☛ **En secteur Nd**, seuls sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation d'une déviation, les aménagements paysagers, les affouillements et exhaussements de sols, les équipements publics et d'intérêt général compatibles avec la déviation.

☛ **Dans les secteurs N, Nx et Nt**

- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol, les plans d'eau, sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- ♦ Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement
- ♦ L'extension des constructions à usage d'activité liée à une activité existante sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre ni l'activité agricole ni la sécurité routière.
- ♦ Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes repérées au titre du L.151-11 2° du code de l'urbanisme ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration,

- que dans le cas d'une habitation, il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.

- d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

- ◆ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

#### ❶ Et en secteurs N

- ◆ L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ◆ Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (réalisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) et devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

#### ❷ Et en secteur Nx

Les constructions, installations et annexes, sous réserve :

- ◆ qu'elles soient liées à une activité agricole,
- ◆ de respect des marges sanitaires, d'hygiène et de sécurité inhérentes à l'activité ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à une activité agricole, sous réserve :

- ◆ d'acceptation préalable par la Préfecture du dossier d'autorisation ou de déclaration nécessaire,
- ◆ d'une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.

#### ❸ Et en secteur Nt

- ◆ Les aires de stationnement, les aires et abris de pique-nique, à condition qu'ils soient ouverts au public et/ou dans le cadre d'une activité touristique
- ◆ La construction de sanitaires, de bâtiments d'accueil pour la valorisation ou la promotion des savoir-faire et/ou du patrimoine sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

❹ **En outre, 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 N.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE N.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la législation 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.

L'alimentation individuelle sera autorisée, en dehors de l'habitat et locaux assimilés, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées (cf. Code de l'Environnement).

### **Assainissement**

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.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

## **ARTICLE N.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence d'assainissement collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Cette superficie tiendra compte de la nature des sols et de la présence d'un exutoire.

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

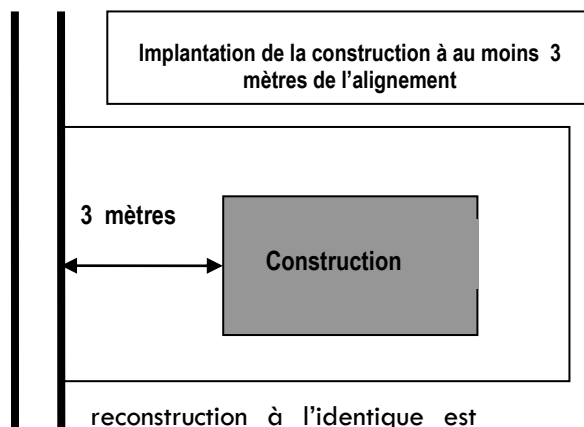
### **Pour l'ensemble de la zone N, sauf dispositions contraires :**

Les constructions, ainsi que les annexes des bâtiments d'habitation, seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises :

- ♦ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ♦ pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci. En cas de sinistre, la

reconstruction à l'identique est autorisée.



Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

### **En secteur Nx :**

Les nouvelles constructions, installations et annexes, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Pour les constructions existantes, leur extension est autorisée dans leur prolongement, sous réserve de :

- ♦ ne pas réduire la marge de recul existante,
- ♦ ni porter préjudice aux conditions de sécurité de circulation,
- ♦ ni aggraver les risques de nuisances vis-à-vis de tiers.

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

### **☛ Pour l'ensemble de la zone N, sauf dispositions contraires :**

Les constructions, ainsi que les annexes des bâtiments d'habitation, seront implantées :

- ♦ soit en limite séparative,
- ♦ soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, protégées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **☛ En secteur Nx :**

Les nouvelles constructions, installations et annexes seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions existantes, leur extension est autorisée dans leur prolongement, sous réserve :

- ♦ de ne pas réduire la marge de recul existante,
- ♦ d'aggraver les risques de nuisances vis-à-vis de tiers.

## **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**

### **☛ A compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU :**

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, y compris l'ensemble de leurs annexes toutes confondues, ne devra pas excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

Les extensions des habitations, réalisées en une ou plusieurs fois, ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment initialement construit.

Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une proportion d'extension jusqu'à 60% pourra être tolérée, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation (réalisée en une ou plusieurs fois).

● **En secteur Nx :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions toutes confondues (bâtiment principal, bâtiments d'élevage, annexes,...), ne devra pas excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

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

● **Pour l'ensemble de la zone N, sauf dispositions contraires :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.

La hauteur au faîtage des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur du faîtage du bâtiment principal ; Dans le cas d'extension avec toiture terrasse, l'acrotère ne devra pas être plus haut que l'égout du bâtiment principal.

La hauteur au faîtage des annexes sera inférieure ou égale à :

- ◆ 6 mètres dans le cas de toiture avec pan(s) supérieur(s) à 30% de pente,
- ◆ 4 mètres dans le cas de toiture à toit plat ou toit présentent une pente inférieure à 30%.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (*dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher*).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, 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 Nx :**

La hauteur au faîtage des constructions, installations sera inférieure ou égale à :

- ◆ 6 mètres dans le cas de toiture avec pan(s) supérieur à 30% de pente,
- ◆ 4 mètres dans le cas de toiture à toit plat ou toit présentent une pente inférieure à 30%.

## **ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

● **Principe**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Les changements d'affectation et la transformation des bâtiments se feront dans le respect du style initial des constructions.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et 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 d'énergie et de développement durable.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

### Parements

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.

L'usage du bois, de la brique ou du torchis sera privilégié.

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

Les extensions de bâtiment et les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

### Toiture

Le matériau de couverture de la construction principale sera de l'ardoise naturelle ou de couleur sombre soit de la tuile.

La pente des toits à 2 pans sera comprise entre 40 et 60°. Pour les toitures avec combles aménagés, la pente minimale sera de 45°.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

L'aspect du matériau de toiture des extensions et des annexes devra être en harmonie avec le bâtiment principal existant.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes dites « à la capucine ». Les châssis de toit et les baies sont autorisées.

### Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que de l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Pour les clôtures en façade sur rue, sont interdits également :

- ◆ les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, de plus 0,50 m ;
- ◆ les grillages de plus de 1,50 m de haut ;
- ◆ les murs de plus de 0,80 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs et les panneaux de béton :

- ◆ les matériaux de construction 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 ;
- ◆ ils pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,50 mètre de haut par rapport à la voie.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour :

- ◆ l'édification de murs de plus de 0,80 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...),
- ◆ des clôtures pleines lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

### Vérandas

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

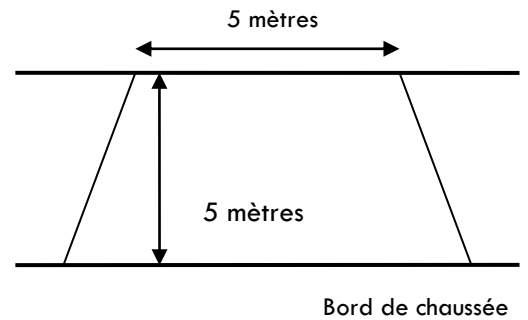


## **ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT**

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

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

L'accès sera en retrait de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.



## **ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments du paysage repérés au titre de la Loi Paysage (*article L.123.1.7 du code de l'urbanisme*) seront conservés.

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites.

Les talus bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives seront préservés avec leur végétation ou par une végétation équivalente.

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

Non réglementé.