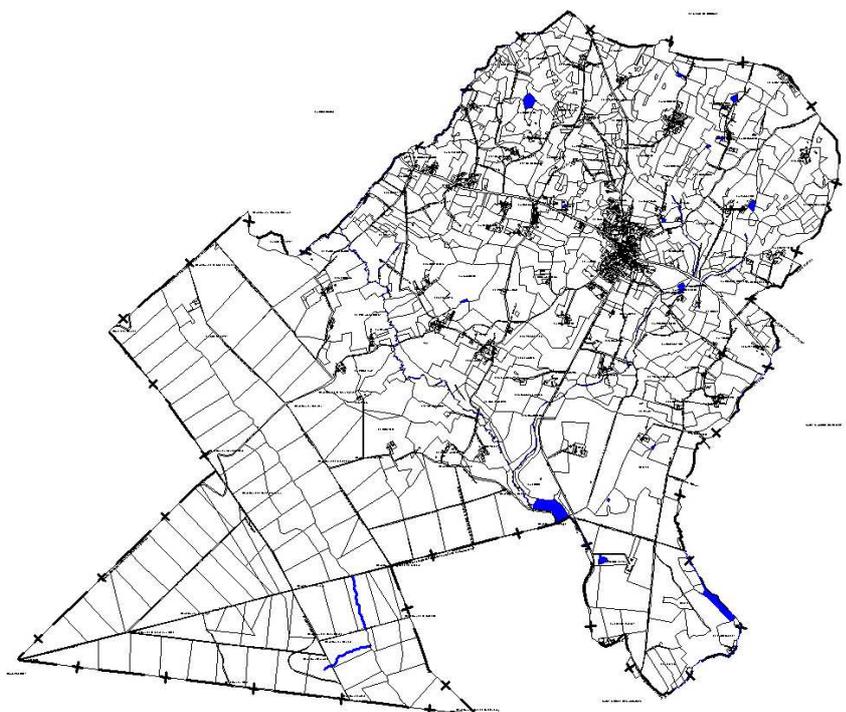




# LA SAUVAGERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement



Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

En date du :

Le Maire,  
Pierre Bourban

**APPROBATION**

# SOMMAIRE

## **Titre I : Dispositions générales** \_\_\_\_\_ 4

- Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme**
- Article 2 : portée respective du règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**
- Article 3 : division du territoire en zones**
- Article 4 : adaptations mineures**
- Article 5 : installations et travaux divers**
- Article 6 : patrimoine archéologique**

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines** \_\_\_\_\_ 10

### **Zone U** \_\_\_\_\_ 11

- Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**
- Article U 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**
- Article U 3 : Accès et voirie**
- Article U 4 : Desserte par les réseaux**
- Article U 5 : Caractéristiques des terrains**
- Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**
- Article U 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**
- Article U 9 : Emprise au sol des constructions**
- Article U 10 : Hauteur maximale des constructions**
- Article U 11 : Aspect extérieur des constructions**
- Article U 12 : Stationnement**
- Article U 13 : Espaces libres, plantations**
- Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols**

### **Zone UZ** \_\_\_\_\_ 15

- Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**
- Article UZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**
- Article UZ 3 : Accès et voirie**
- Article UZ 4 : Desserte par les réseaux**
- Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains**
- Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**
- Article UZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**
- Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions**
- Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions**
- Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions**
- Article UZ 12 : Stationnement**
- Article UZ 13 : Espaces libres, plantations**
- Article UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols**

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser** \_\_\_\_\_ 19

### **Zone 1AU** \_\_\_\_\_ 20

- Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AU 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AU 3 : Accès et voirie
- Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AU 12 : Stationnement
- Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

### **Zone 1AUM** \_\_\_\_\_ 24

- Article 1AUM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AUM 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AUM 3 : Accès et voirie
- Article 1AUM 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AUM 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 1AUM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AUM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AUM 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AUM 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AUM 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AUM 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AUM 12 : Stationnement
- Article 1AUM 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AUM 14 : Coefficient d'occupation des sols

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles** \_\_\_\_\_ 28

### **Zone A** \_\_\_\_\_ 29

- Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article A 3 : Accès et voirie
- Article A 4 : Desserte par les réseaux
- Article A 5 : Caractéristiques des terrains
- Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article A 9 : Emprise au sol des constructions
- Article A 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article A 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article A 12 : Stationnement
- Article A 13 : Espaces libres, plantations
- Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

**Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles** \_\_\_\_\_ 33**Zone N** \_\_\_\_\_ 34

**Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Article N 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

**Article N 3 : Accès et voirie**

**Article N 4 : Desserte par les réseaux**

**Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

**Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Article N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

**Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

**Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Article N 11 : Aspect extérieur des constructions**

**Article N 12 : Stationnement**

**Article N 13 : Espaces libres, plantations**

**Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols**

**Zone Nh** \_\_\_\_\_ 39

**Article Nh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Article Nh 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

**Article Nh 3 : Accès et voirie**

**Article Nh 4 : Desserte par les réseaux**

**Article Nh 5 : Caractéristiques des terrains**

**Article Nh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Article Nh 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

**Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions**

**Article Nh 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions**

**Article Nh 12 : Stationnement**

**Article Nh 13 : Espaces libres, plantations**

**Article Nh 14 : Coefficient d'occupation des sols**

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

### **Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de la Sauvagère.

### **Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeures applicables sur le territoire communal :

#### **1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

- art R.111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique
- art R.111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques
- art R.111-15: règles relatives au respect des préoccupations d'environnement
- art R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

#### **Article R. 111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité 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. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

#### **Article R. 111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques**

*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. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

#### **Article R. 111-15 : règles relatives au 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. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

#### **Article R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales**

*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. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).*

## 2. Les servitudes d'utilité publique (article L.126-1)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont mentionnées en annexes du présent dossier PLU.

## 3. Les servitudes d'urbanisme

### ➤ **Permis de démolir :**

Le permis de démolir est applicable sur le secteur Ua, la zone Nh et le secteur Nhc au titre de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.

### ➤ **Droit de préemption urbain :**

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones U, UZ, 1AU et 1AUM au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ **Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage** identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

➤ **Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable** (article R.421-12) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 4. Les opérations déclarées d'utilité publique (article L.421-4)

Dès la publication d'un acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

## 5. Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- Loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- Loi bruit du 31 décembre 1992
- Loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 19 juillet 1976
- Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- Loi sur l'air du 30 décembre 1996

## Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé **en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.**

Les **zones urbaines** sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Secteur Ua** : il représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre de qualité qui mérite d'être préservé. La réglementation autorise le

renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes

- **Secteur Ub** : il correspond à une urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'habitat domine.

- **Zone Uz** : La zone UZ correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Les **zones d'urbanisation future** sont des zones naturelles qui seront urbanisées soit sous forme d'opérations d'ensemble soit par anticipation.

- **Zone 1AU** : zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

- **Zone 1AUM** : zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation par anticipation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

La **zone agricole** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Zone A** : Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**La zone naturelle** correspond à des espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone correspond également à des espaces naturels ordinaires notamment des terrains agricoles qui ont été classés en zone naturelle en raison de leur faible potentialité agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces vallonnés.

Elle comprend également des ensembles bâtis et hameaux situés sur les écarts qui étaient dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui sont aujourd'hui occupés par des tiers. Ces secteurs peuvent admettre des évolution des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat.

- **Zone N** : Toute urbanisation en est exclue à l'exception des réhabilitations et extensions mesurées de constructions existantes, des annexes aux constructions existantes, des constructions nécessaires à l'exploitation forestière, des abris pour animaux de loisirs, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

Cette zone comporte un secteur NI correspondant aux équipements sportifs et de loisirs présents sur le territoire communal.

- **Secteur NI** : Y sont seules autorisées les constructions, installations et travaux divers à usage collectif destiné aux activités sportives, de loisirs, de tourisme, les annexes et extension de constructions et installations existantes, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

**La zone Nh** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural. Elle recouvre les hameaux et aux ensembles bâtis situés en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques parcelles sont encore disponibles.

Le secteur Nhc correspond aux hameaux de l'Anguillière et de la Lamberdière desservis par l'assainissement collectif.

- **Zone Nh** : Seules sont autorisées les constructions neuves à usage d'habitat, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de constructions existantes, les annexes aux constructions existantes, les bâtiments à usage artisanal ou commercial s'ils sont compatibles avec une zone d'habitat et les abris pour animaux de loisirs, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées sur le document graphique :

- Les emplacements réservés ;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les haies et boisements, éléments bâtis et archéologiques à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- Chemins de randonnée à préserver

#### **Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DECLARATIONS PREALABLES**

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE 6 : OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

#### **Article 7 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 CAEN Cedex 04). Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> – 1<sup>er</sup> § : « 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 détention et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

**Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## U

**Cette zone urbaine recouvre les parties du territoire constituant le bourg de La Sauvagère.**

**Elle comprend deux secteurs :**

- **Ua représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre de qualité qui mérite d'être préservé. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.**
- **Ub correspond à une urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'habitat domine.**

### **Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Constructions incompatibles avec une zone d'habitat

Dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non

Constructions à usage agricole

Implantation d'habitation légères et de loisirs

stationnement de caravanes

Parc résidentiel de loisirs

### **Article U 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

#### ***1. Rappel :***

Dans le secteur Ua, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### ***2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :***

Installations classées soumise à déclaration, à condition qu'elles soient le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing...).

Reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que :

- la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

### **Article U 3 : Accès et voirie**

Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 18.

### **Article U 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes au schéma d'assainissement. Les installations doivent obligatoirement être raccordées dès que le réseau est réalisé. Le branchement est entièrement à la charge du propriétaire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### **Article U 5 : Caractéristiques des terrains**

La superficie doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

### **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Secteur Ua : Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur Ub : Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 18.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Secteur Ua : Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Secteur Ub : Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les annexes dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5 mètres.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article U 8 : Implantation sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article U 10 : Hauteur des constructions**

Secteur Ua : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 mètres.

Secteur Ub : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris le sous-sol.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération d'ensemble est limitée au rez-de-chaussée, un étages et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux sont supérieurs à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

### **Article U 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### ***Façades:***

**Pour les habitations**, les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives ou réfléchissantes sont interdites.

Les murs en pierres existants ne doivent pas être masqués par un enduit ou un parement.

**Pour les autres constructions**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### ***Toitures :***

**Pour les habitations**, les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas et aux verrières.

**Dans le secteur Ua**, les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

Les toitures seront à deux ou quatre pans et d'une pente minimale de 40 degrés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour :

- les annexes accolés ou non au bâtiment principal,
- les vérandas et verrières,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les projets de qualité présentant une architecture contemporaine,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

**Pour les autres constructions**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

#### ***Clôtures :***

Les clôtures seront soit :

- Un mur (2 m maximum) ou muret (1 m maximum) en maçonnerie à pierres apparentes identiques aux matériaux locaux ou enduit. Les murets peuvent être surmontés de grille métallique de teinte, de lisse en bois ou plastique, d'une haie libre ou taillée. Les murs sont seulement autorisés dans le secteur Ua.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13 accompagnée ou non d'un grillage. Si la haie est accompagnée d'un grillage, ce dernier constitue la limite parcellaire.
- un grillage de tonalité sombre, lisse de bois ou de plastique.

#### ***Equipements techniques :***

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles dans la limite des impératifs techniques.

Habitation :

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions, ou être dissimulés derrière des lambrequins ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

#### ***Ouvrages spécifiques :***

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

### **Article U 12 : Stationnement**

Sans objet.

### **Article U 13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1-7) du code de l'urbanisme. Toute suppression ou modification est soumise à déclaration préalable.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les haies sont de préférence de types haies mixtes. Elles sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants).

Les haies de conifères sont proscrites.

Les essences recommandées sont :

***Arbres :***

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

***Arbres fruitiers :***

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

***Arbustes :***

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

**Art U 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## UZ

**Cette zone recouvre les parties du territoire communal de La Sauvagère constituant les espaces destinés principalement aux activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations liées et nécessaires aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services...**

### **Article Uz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Constructions à usage d'habitation

Etablissements de soins et de repos

Implantation d'habitation légères et de loisirs

Stationnement des caravanes

Dancings et discothèques

Parcs d'attractions

Constructions à usage agricole

Ouverture et exploitation de carrière

### **Article Uz 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

#### ***1. Rappel :***

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### ***2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :***

Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité.

Dépôts de ferraille et de matériaux divers s'ils sont liés à une activité autorisée dans cette zone et si des dispositions (bâti, murs de clôtures, haies bocagères) sont prises pour limiter voire empêcher la vue directe depuis les limites de zone et les espaces publics.

Reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que :

- la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

### **Article Uz 3 : Accès et voirie**

Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 18.

### **Article Uz 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes au schéma d'assainissement. Les installations doivent obligatoirement être raccordées dès que le réseau est réalisé. Le branchement est entièrement à la charge du propriétaire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

### **Article Uz 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Uz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Ce retrait est de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 18.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article Uz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article Uz 8 : Implantation sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article Uz 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article Uz 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit. Elle pourra être portée à 15 mètres pour des impératifs techniques.

### **Article Uz 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les vues directes depuis la RD 18 sur les aires de stockage, de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations.

#### ***Façades :***

**Pour les habitations**, les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les teintes blanches, vives ou réfléchissantes sont interdites.

**Pour les autres constructions**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### ***Toitures :***

**Pour les habitations**, les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

**Pour les autres constructions**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### ***Clôtures :***

A proximité immédiate des axes de circulation et des carrefours situés hors agglomération, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sont constituées de haies ou de grillages accompagnées de haies libres ou taillées composées d'essences locales décrites à l'article 13. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité. Les clôtures pleines sont autorisées à condition que celles-ci soient doublées, en limite avec l'espace public et en limite de zone, d'une haie.

#### ***Equipements techniques :***

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles dans la limite des impératifs techniques.

Habitation :

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

#### ***Ouvrages spécifiques :***

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité

publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

### **Article Uz 12 : Stationnement**

Sans objet.

### **Article Uz 13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1 7°) du code de l'urbanisme. Toute suppression ou modification est soumise à déclaration préalable.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Des rideaux d'arbres ou de haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

Les haies séparatives et celles en limite avec le domaine public seront de préférence de types haies mixtes. Elles seront composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants).

Les haies de conifères sont proscrites.

Les essences recommandées sont :

#### ***Arbres :***

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

#### ***Arbres fruitiers :***

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

#### ***Arbustes :***

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

### **Art Uz 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**TITRE III****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## 1 AU

**Cette zone correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.**

### **Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Constructions incompatibles avec une zone d'habitat

Dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non

Constructions à usage agricole

Implantation d'habitation légères et de loisirs

stationnement de caravanes

Parc résidentiel de loisirs

### **Article 1AU 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

#### ***1. Rappel :***

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### ***2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :***

Installations classées soumise à déclaration, à condition qu'elles soient le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing...)

Toute opération d'aménagement doit être compatible avec la vocation de la zone et ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.

il faut que :

-l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies le document intitulé « Orientations d'aménagement ».

-l'opération ne condamne pas l'aménagement du reste de la zone.

-la voirie et les réseaux de l'opération soient étudiés pour permettre une desserte de l'ensemble de la zone.

- l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne se fasse qu'après la réalisation ou la programmation des équipements primaires donnant un niveau d'équipements suffisants.

- la réalisation de ces équipements soit à la charge de l'aménageur.

**Article 1AU 3 : Accès et voirie**

Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 218, la RD 53 et sur le chemin rural du bourg au parc.

**Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes au schéma d'assainissement. Les installations doivent obligatoirement être raccordées dès que le réseau est réalisé. Le branchement est entièrement à la charge du propriétaire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

**Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

**Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les annexes dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres.

**Article 1AU 8 : Implantation sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article 1AU 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et d'activité est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

### **Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### ***Façades :***

**Pour les habitations,** les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les teintes blanches, vives ou réfléchissantes sont interdites.

**Pour les autres constructions,** les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### ***Toitures :***

**Pour les habitations,** les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

**Pour les autres constructions,** les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### ***Clôtures :***

Les clôtures seront soit :

- Un muret (1 m maximum) en maçonnerie à pierres apparentes identiques aux matériaux locaux ou enduit. Les murets peuvent être surmontés de grille métallique de teinte, de lisse en bois ou plastique, d'une haie libre ou taillée.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13 accompagnée ou non d'un grillage. Si la haie est accompagnée d'un grillage, ce dernier constitue la limite parcellaire.
- un grillage de tonalité sombre, lisse de bois ou de plastique.

#### ***Equipements techniques :***

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles dans la limite des impératifs techniques.

Habitation :

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

#### ***Ouvrages spécifiques :***

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

### **Article 1AU 12 : Stationnement**

Sans objet.

### **Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1 7°) du code de l'urbanisme. Toute suppression ou modification est soumise à déclaration préalable.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les haies séparatives et celles en limite avec le domaine public sont de préférence de types haies mixtes. Elles sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants).

Les haies de conifères sont proscrites.

Les essences recommandées sont :

#### ***Arbres :***

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

#### ***Arbres fruitiers :***

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

#### ***Arbustes :***

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

### **Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **1AUM**

**Cette zone (zone à urbaniser mixte) correspond à une zone naturelle non équipée et réservée à l'urbanisation future où certaines opérations d'urbanisation peuvent être autorisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par les orientations d'aménagement par secteur.**

### **Article 1AUM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Constructions incompatibles avec une zone d'habitat

Dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non

Constructions à usage agricole

Implantation d'habitation légères et de loisirs

stationnement de caravanes

Parc résidentiel de loisirs

### **Article 1AUM 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### ***1. Rappel :***

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### ***2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :***

Installations classées soumise à déclaration, à condition qu'elles soient le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing...)

Toute opération d'aménagement doit être compatible avec la vocation de la zone et ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.

il faut que :

-l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies le document intitulé « Orientations d'aménagement ».

-l'opération ne condamne pas l'aménagement du reste de la zone.

-la voirie et les réseaux de l'opération soient étudiés pour permettre une desserte de l'ensemble de la zone.

- l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne se fasse qu'après la réalisation ou la programmation des équipements primaires donnant un niveau d'équipements suffisants.

- la réalisation de ces équipements soit à la charge de l'aménageur.

**Article 1AUM 3 : Accès et voirie**

Tout accès individuel direct sur la RD 18 et sur le chemin rural n°40 est interdit.

**Article 1AUM 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes au schéma d'assainissement. Les installations doivent obligatoirement être raccordées dès que le réseau est réalisé. Le branchement est entièrement à la charge du propriétaire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

**Article 1AUM 5 : superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 1AUM 6 : Implantation par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 18

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies internes à la zone.

**Article 1AUM 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les annexes dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 mètres.

**Art 1AUM 8 : Implantation sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 1AUM 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article 1AUM 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et d'activité est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris le sous-sol.

La hauteur maximale des constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 5 mètres.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt général est limitée à 12 mètres au faîtage.

### **Article 1AUM 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Façades :**

**Pour les habitations**, les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les teintes blanches, claires ou réfléchissantes sont interdites.

**Pour les autres constructions**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### **Toitures :**

**Pour les habitations**, les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

**Pour les autres constructions**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### **Clôtures :**

**Les clôtures** sont constituées d'une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites avec l'article 13 accompagnée ou non d'un grillage. En limite avec la route départementale 18, cette haie se situera entre la clôture et l'espace public. La clôture ne pourra pas dépasser la hauteur de la haie.

A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

#### **Equipements techniques :**

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

Habitation :

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

#### **Ouvrages spécifiques :**

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

### **Article 1AUM 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé :

- une surface affectée au stationnement au moins égal à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup>
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois pour les locaux à usage d'activités

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements scolaires

### **Article 1AUM 13 : Espaces libres et plantations**

Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1 7°) du code de l'urbanisme. Toute suppression ou modification est soumise à déclaration préalable.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les haies séparatives et celles en limite avec le domaine public seront de préférence de types haies mixtes. Elles seront composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants). Les haies de conifères sont proscrites.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt général.

Les essences recommandées sont :

#### ***Arbres :***

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

#### ***Arbres fruitiers :***

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

#### ***Arbustes :***

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

### **Article 1AUM 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## A

**Cette zone correspond à des espaces 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.**

### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

**Risque inondation :** D'une manière générale à l'intérieur du périmètre du risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction est interdite.

### **Article A 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

#### ***1. Rappel :***

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espace boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### ***2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :***

Constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole

Installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole

Équipements nécessaires au développement des énergies renouvelables

Aménagements déclarés d'intérêt général et/ou déclarés d'utilité publique

Constructions et installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

#### ***3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :***

Conformément à la réglementation en vigueur du code de l'urbanisme et de la chambre d'agriculture, les constructions et réhabilitations à usage d'habitation, strictement liées et nécessaire à l'activité agricole édifiées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments qui abritent les bâtiments d'élevage et ceci dans tous les cas ou cela s'avère possible.

Constructions et installations relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole et qui ont pour support l'exploitation.

Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone

La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que :

- la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

### **Article A 3 : Accès et voirie**

Sans objet.

### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes au schéma d'assainissement. Les installations doivent obligatoirement être raccordées dès que le réseau est réalisé. Le branchement est entièrement à la charge du propriétaire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ce retrait est au minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 18. Cette règle ne s'appliquera que lorsque la RD 18 ne sera plus classée à grande circulation, et que dans l'attente, la règle de recul applicable est celle fixée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Toute construction doit être implantée avec un retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les annexes dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5 mètres.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article A 8 : Implantation sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article A 10 : Hauteur des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions est limitée au RDC + combles non compris le sous-sol.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'extension de constructions existantes à usage d'habitation dont les nombre de niveaux sont supérieurs à celui autorisé dans la zone n'est possible que dans la limite des nombres de niveaux du bâti existant.

### **Article A 11 : Aspect extérieur des constructions**

Pour les bâtiments agricoles, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage doivent être partiellement occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

#### ***Façades :***

**Pour les habitations,** les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives ou réfléchissantes sont interdites.

Les murs en pierres existants ne doivent pas être masqués par un enduit ou un parement.

**Pour les autres constructions,** les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières et serres de production.

#### ***Toitures :***

**Pour les habitations,** les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

Les toitures seront à deux ou quatre pans et d'une pente minimale de 40 degrés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour :

- les annexes accolés ou non au bâtiment principal,
- les vérandas et verrières,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les projets de qualité présentant une architecture contemporaine,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

**Pour les autres constructions,** les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage. Pour les constructions de type serres de production, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

**Equipements techniques :**

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

Habitation :

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants sont dissimulés derrière des lambrequins.

**Ouvrages spécifiques :**

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

**Article A 12 : Stationnement**

Sans objet.

**Article A 13 : Espaces libres, plantations**

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1 7°) du code de l'urbanisme. Toute suppression ou modification est soumise à déclaration préalable.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les haies séparatives et celles en limite avec le domaine public sont de préférence de types haies mixtes. Elles sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants).

Les haies de conifères sont proscrites.

Les essences recommandées sont :

***Arbres :***

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

***Arbres fruitiers :***

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

***Arbustes :***

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

**Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## N

**Cette zone correspond à des espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.**

**Cette zone correspond également à des espaces naturels ordinaires notamment des terrains agricoles qui ont été classés en zone naturelle en raison de leur faible potentialité agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces vallonnés.**

**Elle comprend également des ensembles bâtis et hameaux situés sur les écarts qui étaient dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui sont aujourd'hui occupés par des tiers. Ces secteurs peuvent admettre des évolution des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat.**

**Cette zone comporte un secteur NI correspondant aux équipements sportifs et de loisirs présents sur le territoire communal**

### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

**Risque inondation :** D'une manière générale à l'intérieur du périmètre du risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction est interdite.

### **Article N 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

#### ***1. Rappel :***

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espace boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### ***2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :***

Annexes à l'habitation existante

Équipements nécessaires au développement des énergies renouvelables

Constructions nécessaires à la gestion du milieu naturel sylvicole

Aménagements déclarés d'intérêt général et/ou déclarés d'utilité publique

constructions et installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur NI, seules sont autorisées :

Constructions, installations et travaux divers à usage collectif destiné aux activités sportives, de loisirs, de tourisme

Annexes et extension de constructions et installations existantes

Aménagements déclarés d'intérêt général et/ ou déclarés d'utilité publique

constructions et installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

***3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :***

Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole

Extension de construction à usage d'habitation existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire

Constructions destinées à accueillir des animaux si la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers

Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone

La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que :

- la construction d'origine ait été fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

**Article N 3 : Accès et voirie**

Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 18.

**Article N 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes au schéma d'assainissement. Les installations doivent obligatoirement être raccordées dès que le réseau est réalisé. Le branchement est entièrement à la charge du propriétaire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

La superficie doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

**Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ce retrait est au minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 18. Cette règle ne s'appliquera que lorsque la RD 18 ne sera plus classée à grande circulation, et que dans l'attente, la règle de recul applicable est celle fixée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

**Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Pour toutes les limites en contact avec les espaces boisés classés, un recul de 30 mètres est imposé à toute construction sauf dans le secteur NI.

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les annexes dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5 mètres.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

**Article N 8 : Implantation sur une même propriété**

Sans objet.

**Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est de 50 % maximum.

**Article N 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celle autorisée dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs du bâti existant.

## **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions**

### ***Façades :***

**Pour les habitations,** les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, claires ou réfléchissantes sont interdites.

Les murs en pierres existants ne doivent pas être masqués par un enduit ou un parement.

**Pour les bâtiments,** les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

### ***Toitures :***

**Pour les habitations,** les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

Les toitures seront d'une pente minimale de 40 degrés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour :

- les annexes accolés ou non au bâtiment principal.
- Les vérandas et verrières,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- les projets de qualité présentant une architecture contemporaine.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

**Pour les autres constructions,** les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

### ***Clôtures :***

Les clôtures sont soit :

- un muret en maçonnerie de pierres apparentes identiques aux matériaux locaux.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13 accompagné ou non d'un grillage.
- un grillage de tonalité sombre, lisse de bois ou de plastique.

### ***Equipements techniques :***

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants sont dissimulés derrière des lambrequins.

### ***Ouvrages spécifiques :***

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

## **Article N 12 : Stationnement**

Sans objet.

### **Article N 13 : Espaces libres, plantations**

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1 7°) du code de l'urbanisme. Toute suppression ou modification est soumise à déclaration préalable.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les haies séparatives et celles en limite avec le domaine public sont de préférence de types haies mixtes. Elles sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants).

Les haies de conifères sont proscrites.

Les essences recommandées sont :

#### ***Arbres :***

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

#### ***Arbres fruitiers :***

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

#### ***Arbustes :***

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

### **Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## Nh

**La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural. Cette zone recouvre les hameaux et ensembles bâtis à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques parcelles sont encore disponibles.**

**Le secteur Nhc correspond aux hameaux de l'Anguillière et de la Lamberdière desservis par l'assainissement collectif.**

### **Article Nh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

### **Article Nh 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

#### ***1. Rappel :***

Dans la zone Nh et le secteur Nhc, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espace boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. . A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

#### ***2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :***

Constructions à usage d'habitation

Réhabilitation de constructions existantes avec ou sans changement de destination

Extension de construction existante

Annexes à l'habitation existante

Aménagements déclarés d'utilité publique et/ou d'intérêt général

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

#### ***3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :***

Constructions à usage artisanal et commercial si elles sont compatibles avec une zone d'habitat  
Les constructions à usage commercial doivent avoir une SHON inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Constructions destinées à accueillir des animaux si la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers

Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol

La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que :

- la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

### **Article Nh 3 : Accès et voirie**

Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 18.

### **Article Nh 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes au schéma d'assainissement. Les installations doivent obligatoirement être raccordées dès que le réseau est réalisé. Le branchement est entièrement à la charge du propriétaire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article Nh 5 : Caractéristiques des terrains**

La superficie doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.  
Cette règle ne s'applique pas sur le secteur Nhc desservi par l'assainissement collectif.

### **Article Nh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ce retrait est au minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 18.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les annexes dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5 mètres.

Les annexes et extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article Nh 8 : Implantation sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est de 50 % maximum.

### **Article Nh 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur au faîtage ne peut excéder 8 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

L'extension de constructions existantes dont le nombre de niveaux est supérieur à celui autorisé dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs du bâti existant.

### **Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### ***Façades :***

**Pour les habitations,** les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, claires ou réfléchissantes sont interdites.

Les murs en pierres existants ne doivent pas être masqués par un enduit ou un parement.

**Pour les autres constructions,** les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

#### ***Toitures :***

**Pour les habitations,** les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

Les toitures seront à deux ou quatre pans et d'une pente minimale de 40 degrés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour :

- les annexes accolés ou non au bâtiment principal,
- les vérandas et verrières,

- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les projets de qualité présentant une architecture contemporaine,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

**Pour les autres constructions**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas et aux verrières.

#### ***Clôtures :***

Les clôtures sont soit :

- un muret (1m maximum) en maçonnerie de pierres apparentes identiques aux matériaux locaux.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13 accompagné ou non d'un grillage.
- un grillage de tonalité sombre, lisse de bois ou de plastique.

#### ***Equipements techniques :***

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants sont dissimulés derrière des lambrequins.

#### ***Ouvrages spécifiques :***

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

### **Article Nh 12 : Stationnement**

Sans objet.

### **Article Nh 13 : Espaces libres, plantations**

Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1 7°) du code de l'urbanisme. Toute suppression ou modification est soumise à déclaration préalable.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les haies séparatives et celles en limite avec le domaine public sont de préférence de types haies mixtes. Elles sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants).

Les haies de conifères sont proscrites.

Les essences recommandées sont :

***Arbres :***

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

***Arbres fruitiers :***

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

***Arbustes :***

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

**Article Nh 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.