

## SOMMAIRE

---

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>2</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>6</b>
ZONE U .....	7
ZONE 1AU .....	11
ZONE 2AU .....	15
ZONE A.....	17
ZONE N .....	21

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

**Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).**

## 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones :

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

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

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

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

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

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

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

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Dans la zone naturelle définie sur le territoire communal, des *secteurs Nh* ont été créés : il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions neuves sont autorisées.

## **4 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

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

## **5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

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

## **6 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION**

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

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000<sup>ème</sup>) sont interdits :

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

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

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

---

## **ZONE U**

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg. Elle comprend un secteur **Us** sur le bourg (englobant des équipements de sports et de loisirs), un secteur **Ua** aux villages « La Porte des Boscq ».

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

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les activités commerciales d'une S.H.O.N. supérieure à 1500 m<sup>2</sup>,
- Les installations et travaux divers sauf :
  - Les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

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

#### **Non règlementé**

En secteur **Us**, les constructions et installations sous réserve d'être liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de sports et de loisirs.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

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

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement :

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### Eaux pluviales

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

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

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

Non règlementé.

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

En secteurs U et Us, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait<sup>1</sup> lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 5 mètres des voies.

En secteur Ua, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.

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

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

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

En secteurs U et Us, les constructions seront implantées :

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

En secteur Ua, les constructions (principales) seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. On autorisera l'implantation en limite séparative pour les constructions d'annexes.

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

Non règlementé.

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

L'emprise au sol maximum est fixée à 80% de la surface du terrain (pour le secteur urbain du bourg).

En secteur Ua, l'emprise au sol maximum est fixée à 40% de la surface du terrain.

---

<sup>1</sup> « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

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

**En zone U**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 7 mètres à la sablière (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) et 11 mètres au faîtage.

**En secteur Ua**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 mètres au faîtage (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

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

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

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

→ Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale pourront déroger aux dispositions réglementaires suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures.

### Toitures :

La toiture principale sera composée de deux versants de même pente appuyé sur le même faîtage et pourra comprendre une ou deux croupes. La pente des versants sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile traditionnelle, le chaume ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence à la dominante de ceux des constructions environnantes.

### Façades et pignons :

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la teinte rappelle les couleurs de la terre (matériau de construction de nombreuses maisons sur la commune) : déclinaison de teinte ocre jaune à ocre rouge, ocre gris ou ocre brun. Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Pour les bâtiments à réhabiliter, les enduits devront être de nature à assurer la pérennité du bâtiment.

Les façades et pignons respecteront le caractère des constructions proches, tant en ce qui concerne la matière du parement que le rythme des percements. Les percements visibles sur rue auront une proportion plus haute que large.

Les vérandas, auvents ou sas seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

### Annexes et appentis :

Ils présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

### Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,20 m de haut au dessus du sol non cachés par une haie vive,

Les haies vives (sur rue) seront composées d'essences locales mélangées ou d'essences locales feuillues.

**En secteur Ua**, les clôtures seront végétales. Elles seront de type arbustif et composées d'espèces locales mélangées.

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

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

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

Dans les lotissements de plus de 4 lots, 10% de la surface devra être traité en espace vert commun à tous les lots.

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

Non réglementé.

## **ZONE 1AU**

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

Le **secteur 1AUa**, d'extension de l'urbanisation sur le hameau de la Porte des Boscqs.

Le **secteur 1AUx** est réservé à l'accueil d'activités économiques (le cas échéant en liaison avec la valorisation des produits régionaux).

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement (lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement) et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

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

**Dans toute la zone :**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement isolé des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

**De plus, en secteur 1AUx :**

- Les constructions à usage d'habitations.

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

**En zones 1AU et 1AUa :**

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement<sup>2</sup>, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.

**En secteur 1AUx :**

- Les constructions à usage artisanal et commercial, de petite industrie et d'hébergement hôtelier, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

---

<sup>2</sup> « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

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

**En secteurs 1AUa** : Les accès directs des constructions sur les RD 443 et 57 sont interdits.

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

##### Alimentation en eau potable :

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

##### Assainissement :

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

##### Eaux pluviales

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

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

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

Non règlementé.

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

**En secteur 1AU**, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 5 mètres des voies.

**En secteur 1AUa et 1AUx** les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

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

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

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

Les constructions seront implantées :

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

**En secteur 1AUa**, les constructions (principales) seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. On autorisera l'implantation en limite séparative pour les constructions d'annexes.

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

Non réglementé.

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

**En secteur 1AUa** : l'emprise au sol des constructions devra pas dépasser 40 % de la surface totale de la parcelle.

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

**En secteur 1AU**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 7 mètres à la sablière (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) et 11 mètres au faîtage.

**En secteur 1AUa**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 mètres au faîtage (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux).

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

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

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

→ Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale pourront déroger aux dispositions réglementaires suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures.

#### Toitures :

La toiture principale sera composée de deux versants de même pente appuyés sur le même faîtage et pourra comprendre une ou deux croupes. La pente des versants sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile traditionnelle, le chaume ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence à la dominante de ceux des constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarnes) et doivent se limiter à un rôle d'éclairage des combles.

#### Façades et pignons :

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la teinte rappelle les couleurs de la terre (matériau de construction de nombreuses maisons sur la commune) : déclinaison de teinte ocre jaune à ocre rouge, ocre gris ou ocre brun. Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les façades et pignons respecteront le caractère des constructions traditionnelles (localement), tant en ce qui concerne la matière du parement que le rythme des percements. Les percements visibles sur rue auront une proportion plus haute que large.

Les vérandas, auvents ou sas seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

Annexes et appentis :

Ils présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,20 m de haut au dessus du sol non cachés par une haie vive.

Les haies vives (sur rue) seront composées d'essences locales mélangées ou d'essences locales feuillues.

**En secteurs 1AUa et 1AUx**, les clôtures seront végétales. Elles seront de type arbustif et composées d'espèces locales mélangées.

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

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

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure ou égale à 4 lots à usage d'habitat doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement.

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur 1AUx.

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

Non réglementé

## **ZONE 2AU**

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

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

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

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

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies.

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

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

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

Les constructions seront implantées :

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

**En secteur 2AUa**, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. On autorisera l'implantation en limite séparative pour les constructions d'annexes.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé

## **ZONE A**

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

Dans la zone A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une réhabilitation, dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'exploitation agricole, sont identifiés au moyen d'une étoile « \* » sur le document graphique.

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

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

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

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

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>3</sup> (dont le camping à la ferme),
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

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

Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole (dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>), sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage**, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole :

- La restauration d'un bâtiment existant, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment<sup>4</sup> ;
- Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant<sup>5</sup> en raison de son intérêt architectural et patrimonial ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants.

---

<sup>3</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

<sup>4</sup> Article 1er de la loi Urbanisme et Habitat (ajout à l'article L.111-3)

<sup>5</sup> Article 15 de la même loi (article L.123-3-1 du C.U.)

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

#### Alimentation en eau potable :

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

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

#### Assainissement :

##### Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

##### Eaux pluviales

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

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

Les constructions et installations seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. On autorisera l'implantation en limite séparative pour les constructions d'annexes.

Dans le cas d'une haie bocagère existante en limite séparative, l'implantation de la construction (d'annexes) en pied de talus est autorisée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions ne dépassera pas 7 mètres à la sablière (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux) et 11 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

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

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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.

**a) Constructions à usage d'habitation :**

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

→ Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale pourront déroger aux dispositions réglementaires suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures.

Toitures :

La toiture principale sera composée de deux versants de même pente appuyés sur le même faîtage et pourra comprendre une ou deux croupes. La pente des versants sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile traditionnelle, le chaume ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence à la dominante de ceux des constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarnes) et doivent se limiter à un rôle d'éclairage des combles.

Façades et pignons :

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la teinte rappelle les couleurs de la terre (matériau de construction de nombreuses maisons sur la commune) : déclinaison de teinte ocre jaune à ocre rouge, ocre gris ou ocre brun. Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les façades et pignons respecteront le caractère des constructions traditionnelles (localement), tant en ce qui concerne la matière du parement que le rythme des percements. Les percements visibles sur rue auront une proportion plus haute que large.

Les vérandas, auvents ou sas seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

Annexes et appentis :

Ils présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,20 m de haut au dessus du sol non cachés par une haie vive.

**b) Bâtiments techniques :**

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés, etc.) sont interdites.

Toitures :

Les matériaux de couvertures seront de teinte ardoise ou noire. Sont interdites les couvertures en matériaux translucides (sauf nécessités techniques) ainsi que celles de métal brillant.

Façades et pignons :

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtres, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit.

Cependant il sera possible d'autoriser à ne pas recouvrir les murs en parpaings sur une hauteur de 4 mètres, à partir du niveau supérieur des fondations, à condition que les murs soient masqués par des plantations et que soient employés des joints de même tonalité.

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

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

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

Les plantations existantes (en périphérie de la parcelle) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leurs végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE N**

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ainsi sur la commune quatre secteurs naturels ont été définis :

- le secteur Np, qui recouvre les vallées de la Taute, de la Vanloue et de La Bretonnière,
- le secteur NPf qui concerne les terrains à l'intérieur des périmètres provisoires de protection du forage « Les Douceries »,
- le secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement,
- le secteur Na, espace naturel correspondant aux petites zones d'habitat hors du bourg,
- le secteur NL, correspondant à un espace naturel aménagé situé en limite communale avec Saint-Martin-d'Aubigny et la zone de loisirs des Sarcelles.

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

Toutes les constructions ou installations, hormis celles précisées à l'article N-2.

En zone inondable (à l'intérieur du secteur Np et NL) :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (ex : station d'épuration), et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

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

**Dans toute la zone :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif (notamment les installations et constructions nécessaires au traitement des eaux usées sous réserve d'une bonne intégration dans le site).

**En secteur Np (à l'exception de la zone inondable) :**

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction d'annexes accolées ou non au bâtiment principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.;
- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'entretien ou à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur à des fins touristiques ou de loisirs.

**En secteur Np (y compris en zone inondable) :**

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des dispositifs de traitement d'eaux usées (stations d'épurations, lagunages ou tout autre dispositif...).

**En secteur Npf :**

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction d'annexes accolées ou non au bâtiment principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**En secteurs Na et Nh :**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans ces secteurs,
- La création de bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être liés à une activité existante et de ne pas augmenter les nuisances,

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Les constructions d'annexes accolées ou non à la construction principale.
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural.

**De plus, en secteur Nh :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

**En secteur NL (hors zone inondable) :**

Les constructions et aménagements liés à la valorisation touristique du site sous réserve d'être liés à l'activité du Petit Train des Marais et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

**En secteur NL (en zone inondable) :**

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (ex : station d'épuration), et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Alimentation en eau potable :

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

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

En secteur Nh, pour le « Hameau du Boscq », le branchement des constructions futures sur une installation d'épuration agricole existante à proximité est autorisé\*.

En secteur Nh, pour les hameaux « Les Blots » et « L'Aumont Malas », le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire dès lors que celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

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

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

---

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

Non règlementé.

\* art. L1331-1-1 du code de la santé publique créé par la loi du 30 déc. 2006

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'annexes.

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

Non règlementé.

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

**En secteur Nh** : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle.

**En secteurs Na et Nh** :

- Pour les constructions existantes d'une S.H.O.N.<sup>6</sup> inférieure à 50 m<sup>2</sup>, les extensions pourront représenter le doublement de la S.H.O.N. de la construction existante (à la date de l'approbation du présent P.L.U.) ;
- Pour les constructions existantes d'une S.H.O.N. supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, les extensions ne devront pas dépasser 40% de la S.H.O.N. de la construction existante (à la date de l'approbation du présent P.L.U.).

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

La hauteur des constructions ne dépassera pas 11 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux.

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

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

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60 cm.

---

<sup>6</sup> S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

→ Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale pourront déroger aux dispositions réglementaires suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures.

Toitures :

La toiture principale sera composée de deux versants de même pente appuyés sur le même faitage et pourra comprendre une ou deux croupes. La pente des versants sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile traditionnelle, le chaume ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence à la dominante de ceux des constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarnes) et doivent se limiter à un rôle d'éclairage des combles.

Façades et pignons :

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la teinte rappelle les couleurs de la terre (matériau de construction de nombreuses maisons sur la commune) : déclinaison de teinte ocre jaune à ocre rouge, ocre gris ou ocre brun. Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les façades et pignons respecteront le caractère des constructions traditionnelles (localement), tant en ce qui concerne la matière du parement que le rythme des percements. Les percements visibles sur rue auront une proportion plus haute que large.

Les vérandas, auvents ou sas sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Annexes et appentis :

Ils présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,20 m de haut au dessus du sol non cachés par une haie vive.

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

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

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

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

Les plantations existantes à la périphérie de la parcelle doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

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

Non réglementé.