

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

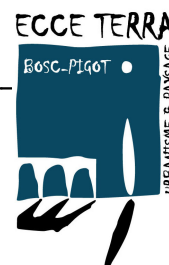
COMMUNES DE MAZIERES DE TOURAINE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
REGLEMENT

[VOIR LE SOMMAIRE](#)

POS approuvé le 23 août 2000
Modification n°1 approuvé **le 6 janvier 2006**
Modification n°2 approuvée **le 2 juillet 2007**
Révision simplifiée n°1 approuvée **le 2 juillet 2007**
Révision simplifiée n°2 approuvée **le 2 juillet 2007**
Révision simplifiée n°3 approuvée **le 11 février 2008**

AGENCE ECCE TERRA
ARCHITECTES-PAYSAGISTES
URBANISTES
8, RUE DU BOURG JOLY
49125 TIERCE



SOMMAIRE

<u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</u>	P 1
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	P 4
Chapitre 1 : <u>règlement applicable à la zone UA</u>	p 5
Chapitre 2 : <u>règlement applicable à la zone UB</u>	p 13
Chapitre 3 : <u>règlement applicable à la zone UC</u>	p 22
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	P 28
Chapitre 1 : <u>règlement applicable à la zone NA</u>	p 29
Chapitre 2 : <u>règlement applicable à la zone NAc</u>	p 34
Chapitre 3 : <u>règlement applicable à la zone INA</u>	p 39
Chapitre 4 : <u>règlement applicable à la zone NB</u>	p 47
Chapitre 5 : <u>règlement applicable à la zone NC</u>	p 55
Chapitre 6 : <u>règlement applicable à la zone ND</u>	p 62

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

UTILISATION DU REGLEMENT D'URBANISME

LE PRÉSENT RÈGLEMENT D'URBANISME COMPREND TROIS TITRES

Titre 1- Dispositions générales

Titre 2- Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre 3- Dispositions applicables aux zones naturelles

Chaque zone est réglementée par 15 articles :

- . article 1 Occupations et utilisations du sol admises
- . article 2 Occupations et utilisations du sol interdites
- . article 3 Accès et voirie
- . article 4 Desserte par les réseaux
- . article 5 Caractéristiques des terrains
- . article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- . article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- . article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- . article 9 Emprise au sol
- . article 10 Hauteur des constructions
- . article 11 Aspect extérieur des constructions
- . article 12 Stationnement
- . article 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés
- . article 14 Coefficient d'occupation des sols
- . article 15 Dépassement du coefficient d'occupation des sols

POUR UTILISER CE RÈGLEMENT, EFFECTUER LES OPERATIONS SUIVANTES :

- ⇒ Repérage du terrain sur les documents graphiques
- ⇒ Lecture des dispositions générales
- ⇒ Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain : zone urbaine (UA, UB, UC) ou zone naturelle (NA, NAc, 1NA, NB, NC, ND). L'ensemble des règles applicables s'y trouve.

SE REFERER ENSUITE AU PLAN DES SERVITUDES QUI PEUT AVOIR UNE INFLUENCE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ DU TERRAIN

Si celui-ci est concerné par un emplacement réservé, la liste des emplacements réservés, annexée au dossier, vous renseigne sur sa destination, sa superficie et son destinataire.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mazières-de-Touraine.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme (R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21),
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives :

- aux servitudes d'utilité publique,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à la domanialité publique (Code voirie routière - Code fluvial),
- à l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - EMBLEMES RÉSERVÉS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Le plan d'occupation des sols divise le territoire intéressé en zones urbaines et zones naturelles.

Section 1 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en :

Zones urbaines dites zones « U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Zones naturelles dites zones « N » équipées ou non, dans lesquelles les règles du POS peuvent exprimer l'interdiction de construire.

Zones urbaines :

UA : centre ancien et extension.

UB : zone d'habitat et d'activités urbaines.

UC : zone d'activités économiques.

Zones naturelles :

NA : zone d'urbanisation à long terme destinée à l'habitat

NAc : zone d'urbanisation à long terme destinée aux activités économiques

1NA : zone d'urbanisation à court terme destinée à l'habitat

NB : zone d'habitat de faible densité

NC : zone de protection de richesses naturelles ou agricoles

ND : zone de protection : qualité du site, paysage, milieu naturel

NDa : secteur de protection dans laquelle sont autorisées certaines constructions sous conditions

Section 2 - Les espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Section 3 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R 123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan d'Occupation des Sols. Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES AU REGLEMENT

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

[Retour au sommaire](#)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Identification

La Zone UA est une zone bâtie correspondant au centre-bourg ancien dont l'implantation suit le mouvement naturel d'un vallon d'orientation Est-Ouest.

Elle est principalement organisée à partir des rues du Stade (partie Est), du Général Chanzy, Pasteur et de la place Gambetta.

Elle constitue le pôle de centralité de la commune.

Elle se caractérise par :

- un bâti relativement ancien,
- sa densité,
- la continuité des constructions,
- la présence des commerces et de la mairie.

Destination

Cette zone peut accueillir de l'habitat ainsi que les différentes activités et services qui s'y rapportent.

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions ou la réhabilitation des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le paysage urbain, prendre en compte la forme urbaine et participer à la valorisation du centre-bourg.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles L.422-1 et R 422-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (article L.311 du code forestier).

Sont admises :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article UA2.

Sous réserves :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et notamment :

- Les terrains de camping.
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les constructions à usage industriel.
- Les abris précaires ou mobiles.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCÈS ET VOIRIE

1. Caractéristiques des accès et des voiries

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie, de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. Accès

Définition

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Règle générale

- Les constructions et installations doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.

3. Voirie

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant :

- ⇒ d'aller d'un point à un autre de la commune,
- ⇒ de relier les différents quartiers de la commune.

Les voies de desserte, ont pour objet la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- La largeur d'emprise des voies de desserte doit être de :
 - ⇒ 3 m minimum pour la desserte d'un terrain,
 - ⇒ 4 m minimum pour la desserte de deux terrains.
- Pour la desserte de plus de deux terrains, les dimensions et caractéristiques des voies doivent :
 - ⇒ répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et aux besoins de circulation du secteur,
 - ⇒ comporter si nécessaire des places de stationnement.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales

Si le réseau public existe, (collecteur, fossé ou caniveau), le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3. Réseaux Divers

Sauf impossibilité technique, les raccordements privés d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies existantes à élargir ou à créer.

Exceptions

Un retrait peut être admis dans les cas suivants :

- ⇒ pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public,
- ⇒ pour des annexes à une construction principale,
- ⇒ dès lors qu'il existe déjà des constructions implantées en retrait sur les parcelles voisines,
- ⇒ pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- ⇒ soit en continuité de limite séparative latérale à limite séparative latérale,
- ⇒ soit sur une seule limite séparative latérale.

Exceptions

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- ⇒ pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public,
- ⇒ pour des annexes à une construction principale,
- ⇒ pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

Règle générale

Cette hauteur ne peut dépasser 10 m.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation du bourg.
- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leurs dimensions, l'architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La conception et la réalisation des bâtiments doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Toute construction présentant un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
 - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et reprendre le même type d'implantation que les constructions contiguës.

3. Façades

Constructions neuves à usage d'habitation

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.
- Les enduits à relief accusé sont interdits.
- Les enduits et revêtement muraux doivent être dans des « tons sable » ou de teinte naturelle « pierre de pays » à l'exclusion du blanc pur.
- Les baies principales doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large à l'exception des portes de garage.
- La couleur des menuiseries (fenêtre, volet, porte, lucarne) doit être en harmonie avec la façade. Des coloris foncés (bordeaux, vert, ...) peuvent être utilisés.
- La couleur des structures en bois (poteaux, jambages, linteaux,...) doit être en harmonie avec la façade.

Restauration de bâtiments anciens et extensions

- Les façades doivent garder au maximum leur apparence d'origine.
- La création de nouveaux percements ne doit pas rompre l'harmonie des façades et des toitures. Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Constructions à usage d'activités

- Les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Commerces et services

- Le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs, ...) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

3. Toiture

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pente

- Les toitures à pente sont la règle.
- La pente des toitures doit être de 40° minimum.

Matériaux

- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate ou un matériau semblable teinté dans la masse.

En cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu, si sa qualité l'autorise.

Lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Restauration de bâtiments anciens

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Construction à usage d'annexes

- La toiture doit comporter deux pans. La pente minimum est fixée à 30°.
- Pour les annexes attenantes à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan. Le matériau utilisé doit être celui de la construction principale.

Constructions à usage d'activités

- La pente des toitures doit être de 15° minimum.
- En plus des matériaux utilisés pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisés les matériaux de type bardages teintés, bacs aciers, fibrociment...

5. Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments en bois ou d'éléments métalliques fins (ou d'autres matériaux de même aspect) de couleur beige, gris clair ou blanc cassé.

Il n'est pas fixé de pente minimum pour la toiture.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Elles doivent être traitées de façon unitaire avec la façade.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie et s'inspirer des éléments traditionnels existants (forme, matériaux, couleur).
- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent doivent être, au maximum, préservés.
- S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux, ...).
- La hauteur totale des clôtures est limitée à :
 - ⇒ 1,80 m sur la voie publique,
 - ⇒ 2 m sur les limites séparatives.
- Les murs-bahuts sont limités à 0,60 m de hauteur.
- Les plaques et poteaux-ciment sont interdits sur rue.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et la taille du projet.
- Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UA15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

[Retour au sommaire](#)

CHAPITRE 2 :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Identification

La zone UB est une zone d'urbanisation relativement récente à caractère d'habitat où les constructions de type pavillonnaire dominant.

L'habitat s'y est développé soit de manière diffuse soit sous forme d'opérations groupées.

Le long de la route départementale 34, les constructions doivent s'implanter à 12 m minimum de l'alignement.

Elle comprend deux secteurs :

Le secteur UBa

Il regroupe les terrains situés de part et d'autre du bourg aux lieux-dits « La Pigeonnière », « l'Echalerie », « les Patureaux ».

L'ensemble du secteur est géré en assainissement individuel.

Destination

La zone UB, tout en gardant sa vocation principale d'habitat, doit pouvoir accueillir des activités d'accompagnement de type commerces, services, équipements publics.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Adapter la taille des parcelles au système d'assainissement individuel (secteur UBa).
- Insérer les constructions dans le paysage de plateau du Nord de la commune
- Différencier la densité de l'urbanisation en fonction du site.
- Prendre en compte les nuisances de la RD34 (article 6).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles L.422-1 et R 422-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (articles L.311 du code forestier).

Sont admises :

Toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles interdites à l'article UB 2.

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes , aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et de participer à la valorisation du quartier.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping.
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les constructions à usage industriel.
- Les abris précaires ou mobiles.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1. Caractéristiques des accès et des voiries

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie, de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. Accès

Définition

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale

Règle générale

- Les constructions et installations doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.

3. Voirie

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant :

- ⇒ d'aller d'un point à un autre de la commune,
- ⇒ de relier les différents quartiers de la commune.

Les voies de desserte, ont pour objet la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Règle générale

- La largeur d'emprise des voies de desserte doit être de :
 - ⇒ 3 m minimum pour la desserte d'un terrain,
 - ⇒ 5 m minimum pour la desserte de deux terrains.
- Pour la desserte de plus de deux terrains, les dimensions et caractéristiques des voies doivent:
 - ⇒ répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et aux besoins de circulation du secteur,
 - ⇒ comporter si nécessaire des places de stationnement.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales

Si le réseau public existe, (collecteur, fossé ou caniveau), le raccordement est obligatoire

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3. Réseaux Divers

Sauf impossibilité technique, les raccordements privés d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit répondre aux conditions de surface suivantes :

- ⇒ dans la **zone UB**: la surface minimale doit être de 600 m²
- ⇒ dans le **secteur UBa** : la surface minimale des terrains doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sans toutefois être inférieure à 600 m².
- ⇒ **dans la zone UB le long de la RD 34** la surface minimale doit être de 1000 m²

Exceptions

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.
- La surface minimale peut ne pas s'appliquer pour un terrain de taille inférieure dans les cas suivants :
 - ⇒ s'il s'agit d'une opération de réhabilitation, reconstruction, restauration, extension ou changement d'affectation,
 - ⇒ pour la construction d'une annexe ou d'un garage.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- ⇒ *dans la zone UB* et dans le *secteur UBa* : à 5 m minimum de l'alignement de voirie,
- ⇒ *dans la zone UB le long de la RD34* : à 12 m minimum de l'alignement de voirie.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - ⇒ pour des annexes à une construction principale,
 - ⇒ pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ⇒ sur la ou les limites séparatives latérales,
- ⇒ éloignées des limites latérales avec un minimum de 3 m.

Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- ⇒ pour les extensions et surélévations des bâtiments existants avant la date de publication du POS,
- ⇒ pour les constructions nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface hors oeuvre brute édifiée sur le sol.

Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

Règle générale

Cette hauteur ne peut dépasser 10 m.

Exceptions

Il n'est pas fixé de règle :

- ⇒ pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires aux services publics,
- ⇒ pour la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- Toute construction ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement.
 - L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leurs dimensions, l'architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - La conception et la réalisation des bâtiments doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Toute construction présentant un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
 - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

2. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- *Si le terrain est plat (< à 5%)*

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,5 m le niveau du terrain naturel au droit de la construction.

- *Si le terrain est en pente*
 - ⇒ Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel au droit de la construction.
 - ⇒ Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10 % maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
 - ⇒ Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Façades

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Ceux qui ne présentent pas eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que parpaing, béton brut... doivent être recouverts.
- Les percements doivent être unitaires sur toutes les façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical et horizontal.

4. Toiture

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pente

- Les toitures à pente sont la règle.
- La pente doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées en complément de toiture en pente.

Matériaux

- Les matériaux de couverture autorisés sont :
 - ⇒ l'ardoise naturelle,

- ⇒ la petite tuile plate traditionnelle,
- ⇒ la tuile d'aspect plat,
- ou tout matériau d'aspect semblable teinté dans la masse.

- Les matériaux à pose losangée sont interdits.

Lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Constructions à usage d'activités

- La pente des toitures doit être de 15° minimum.
- En plus des matériaux utilisés pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisés les matériaux de type bardages teintés, bacs aciers, fibrociment...

5. Abris de jardin

- Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur hauteur (au faîtage) et leur emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2,50 m et 20 m².
- Ils doivent être constitués en matériaux traditionnels : pierre, bois, ou bardage métallique prélaqué.
- Leur couleur doit permettre une bonne intégration à l'environnement.

6. Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments en bois ou d'éléments métalliques fins (ou d'autres matériaux de même aspect) de couleur beige, gris clair ou blanc cassé.

Il n'est pas fixé de pente minimum pour la toiture.

7. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Elles doivent être traitées de façon unitaire avec la façade.

- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent, doivent être au maximum préservés.
- S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux, ...).
- La hauteur totale des clôtures est limitée à :
 - ⇒ 1,80 m sur la voie publique,
 - ⇒ 2 m sur les limites séparatives.
- Les murs-bahuts sont limités à 0,60 m de hauteur.
- Les plaques et poteaux ciment sont interdits sur rue.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et la taille du projet.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- Les arbres et les plantations existants doivent être préservés au maximum.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.
- Dans le cadre d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont l'emprise est supérieure à 5000 m², il peut être demandé la création d'un espace vert destiné aux loisirs.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

[Retour au sommaire](#)

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Localisation

La zone UC se localise de part et d'autre de la route départementale 34, à l'entrée Nord de la partie agglomérée de la commune.

A l'est de la voie son ouverture à l'urbanisation impliquent :

- ⇒ la réalisation d'aménagements permettant un accès sécurisé à la zone depuis la RD 34. Ce dispositif pourrait par ailleurs faciliter la gestion des flux liés à l'activité de l'usine Weiser.
- ⇒ la réalisation en limite de zone d'un dispositif de protection permettant de limiter les nuisances par rapport aux habitations environnantes.

Le dispositif retenu devra également intégrer un traitement paysagé.

Destination

Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles L.422-1 et R 422-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Sont admis :

- les ouvrages techniques divers d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des entreprises (station de carburant, station de lavage...),
- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux ou de services, d'entrepôts.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes,
- les installations classées sous réserve :
 - ⇒ qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
 - ⇒ que des précautions soient prises pour réduire les nuisances,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone d'activités,
- les clôtures.

A condition qu'un dispositif approprié intégrant un traitement paysagé permettent de limiter les nuisances par rapport aux habitations environnantes.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UC1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Définition

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Règle générale

Les constructions et installations nouvelles doivent disposer d'un accès aménagé et présentant les garanties nécessaires en matière de sécurité par rapport au trafic important existant sur la RD 34.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales

Si le réseau public existe, (collecteur, fossé ou caniveau), le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, les raccordements privés d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité visuelle de la zone.
- La surface du terrain doit permettre à la fois : le stationnement, la circulation et le traitement paysagé. Elle doit en outre tenir compte des possibilités d'extension de l'activité.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :

- ⇒ 15 m de la RD 34,
- ⇒ 7 m des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des bâtiments doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) soient respectées.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur ne peut dépasser 12 m.

Exceptions

- Un dépassement peut être autorisé à condition qu'il soit justifié par des raisons techniques ou architecturales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La situation, l'implantation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Plaques et poteaux ciment sont interdits.
- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée par un grillage sur poteaux métalliques doublé d'une haie vive.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et la taille du projet.
- Il doit comporter au moins une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.
- Les dispositifs permettant de limiter les nuisances par rapport aux habitations environnantes doivent faire l'objet d'un traitement paysagé intégrant des plantations.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

[Retour au sommaire](#)

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAc

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NA

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

Caractère de la zone

Identification

La zone NA est une zone naturelle non équipée dont l'urbanisation est envisagée au-delà de l'échéance du présent P.O.S., dans le cadre d'une procédure de modification, de révision de P.O.S. ou de création de Z.A.C.

Les sites retenus sont :

NA « le Bourg »

Encadré à l'Ouest par la rue Pasteur et à l'Est par la rue de Velantan, elle se situe dans la continuité Sud du bourg. Sa limite Sud est calée sur des boisements existants.

NA « l'Offerrière »

Elle se localise à l'Ouest de la RD 34. Deux emplacements réservés pour création de voirie ont été reportés sur le plan de zonage (à partir de la rue du Stade et de la RD 34). Ils sont destinés à assurer la desserte de cette future zone d'habitat dans le cadre d'un maillage viaire.

NA « La Tremblaie »

Elle constitue la limite d'urbanisation au Nord du bourg.

Destination

Elle est destinée à accueillir une urbanisation à caractère d'habitat ainsi que les activités et les services qui l'accompagnent.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations , travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, **à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur de la zone**
- Pour les constructions existantes, les annexes, les réhabilitations et les extensions limitées à 50% d'emprise au sol.

ARTICLE NA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NA 1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA3 : ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NA4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE NA5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de l'alignement des voies existantes, à élargir, ou à créer.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE NA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite de parcelle, ou avec un recul minimal de 3 m.

ARTICLE NA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être de 4 m minimum.

ARTICLE NA9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur ne peut dépasser 10 m.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE NA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La situation, l'implantation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Plaques et poteaux ciment sont interdits.
- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée par un grillage sur poteaux métalliques doublé d'une haie vive.

ARTICLE NA12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et doit correspondre à la destination et la taille du projet.

ARTICLE NA13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ? ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

[Retour au sommaire](#)

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAc

Caractère de la zone

Identification

La zone NAc est une zone naturelle non équipée dont l'urbanisation est envisagée au-delà de l'échéance du présent P.O.S., dans le cadre d'une procédure de modification, de révision de P.O.S. ou de création de Z.A.C.

Elle se localise à l'entrée Nord de la commune le long de la RD 34.

Destination

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services.

Dispositions spécifiques

Afin, d'une part, de limiter l'impact des futures constructions vis-à-vis de la zone de loisirs de l'étang et, d'autre part, de gérer paysagèrement l'entrée Nord du bourg une trame espaces boisés classés à réaliser à été reportée sur le document graphique.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont autorisés :

les constructions, installations, travaux, et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, **à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur de la zone.**

ARTICLE NAc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NAc1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAc3 : ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NAc4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE NAc5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NAc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de l'alignement des voies existantes, à élargir, ou à créer.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE NAc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite de parcelle, ou avec un recul minimal de 3 m.

ARTICLE NAc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être de 4 m minimum.

ARTICLE NAc9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAc10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NAc11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La situation, l'implantation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Plaques et poteaux ciment sont interdits.
- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée par un grillage sur poteaux métalliques doublé d'une haie vive.

ARTICLE NAc12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et doit correspondre à la destination et la taille du projet.

ARTICLE NAc13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NAc 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

[Retour au sommaire](#)

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NA

Caractère de la zone

Identification

La zone 1NA se situe au Nord du bourg à proximité immédiate de ce dernier.

Elle est encadrée par les rues de la Tremblaie et du 11 Novembre, qui constituent respectivement les limites Nord et Est de la zone.

Son aménagement s'inscrit dans un processus d'urbanisation déjà amorcé par l'intermédiaire d'opérations d'habitats groupé et diffus.

Cette zone comprend un sous-secteur 1 NAa, situé au nord de la rue de la Tremblaie, en limite nord de la commune. Des règles particulières, permettant de respecter le schéma d'aménagement, s'appliquent sur ce secteur.

Destination

La zone 1NA est une zone actuellement peu ou pas équipée. Sa situation proche des constructions existantes permet d'admettre, à court terme, des opérations à caractère d'habitat ainsi que les activités qui les accompagnent (commerces, services,...).

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'obligation :

- d'être intégrée dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente,
- que les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone soient réalisés préalablement par l'aménageur.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles L.422-1 et R.422-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Sont admises :

- Les constructions, installations, travaux, et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur de la zone.
- Les opérations d'aménagement, les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités urbaines d'accompagnement (commerces, services, artisanat urbain,...), à condition :
 - ⇒ d'être incluses dans une opération d'ensemble,
 - ⇒ de porter sur des tranches comprenant au moins 5 lots ou 5 constructions à usage d'habitation,
 - ⇒ de permettre un bon fonctionnement avec les zones déjà urbanisées,
 - ⇒ d'être compatibles avec les équipements existants,
 - ⇒ de respecter les principes de liaisons urbaines indiqués sur les plans de zonage en évitant au maximum les voies en impasse.

ARTICLE 1NA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1NA 1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA3 : ACCÈS ET VOIRIE

1. Caractéristiques des accès et de la voirie

Les accès et les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules de services publics.

2. Accès

Définition

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.
- Accès à la zone 1 NAa : L'accès la zone 1 NAa se fera par une voie débouchant sur la rue de la Tremblaie face à la rue des Anciens Combattants de la zone 1 NA, de façon à créer un carrefour à quatre branches.

De part et d'autre du chemin rural de la Petite Gaudrière, est créé un accès pour chacune des parties.

Ces deux accès devront se situer l'un en face de l'autre de façon à créer un carrefour à quatre branches sur le chemin rural.

Aucun accès direct de lots ne sera autorisé sur le chemin rural de la Petite Gaudrière. »

3. Voirie

- Les dimensions et caractéristiques des voies à créer doivent :
 - ⇒ répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur,
 - ⇒ comporter si nécessaire des places de stationnement.
- Pour les voies de desserte principale (desservant plus de 4 logements) la largeur d'emprise doit être au minimum de 8 m.

Une emprise plus importante peut être demandée en cas :

- ⇒ de traitement paysagé (plantations d'alignement...),
- ⇒ d'aménagements spécifiques (stationnement, piste cyclable, ...).
- Pour le secteur 1 NAa : La voie face à la rue des Anciens Combattants doit avoir une emprise de 8,00 m et devra être de même caractéristique que la rue des Anciens Combattants : 4,50 m de chaussée et 3,50 m de stationnements linéaires et plantations.

ARTICLE 1NA4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales

Si le réseau public existe, (collecteur, fossé ou caniveau), le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux Divers

Sauf impossibilité technique, les raccordements privés d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 1NA5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains résultant des opérations d'ensemble doivent avoir une surface minimale de 500 m².

ARTICLE 1NA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies existantes, à élargir, ou à créer.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

Dispositions particulières

En secteur 1 NAa, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprise publique
- soit avec un recul minimal de 5,00 m de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Le long de la rue de la Tremblaye, les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 5,00 m.

ARTICLE 1NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- ⇒ sur une limite séparative latérale,

⇒ éloignées des limites latérales avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

Dans la zone 1 NAa

Les constructions de toute nature doivent s'implanter avec un recul minimal de 5,00 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

ARTICLE 1NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être de 4 m minimum.

ARTICLE 1NA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur ne peut dépasser 10 m.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE 1NA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier, doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
 - L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leurs dimensions, l'architecture ou leur 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.
 - La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Toute construction présentant un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
 - Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.
 - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

2. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- *Si le terrain est plat (< à 5%)*

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,5 m le niveau du terrain naturel au droit de la construction.

- *Si le terrain est en pente*
 - ⇒ Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel au droit de la construction.
 - ⇒ Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10 % maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
 - ⇒ Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Façades

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Ceux qui ne présentent pas eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que parpaing, béton brut... doivent être recouverts.
- Les percements doivent être unitaires sur toutes les façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical et horizontal.

4. Toiture

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pente

- Les toitures à pente sont la règle.
- La pente doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées en complément de toiture en pente.

Matériaux

- Les matériaux de couverture autorisés sont :
 - ⇒ l'ardoise naturelle,
 - ⇒ la petite tuile plate traditionnelle,
 - ⇒ la tuile d'aspect plat,ou tout matériau d'aspect semblable teinté dans la masse.
- Les matériaux à pose losangée sont interdits.

Lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Constructions à usage d'activités

- La pente des toitures doit être de 15° minimum.
- En plus des matériaux utilisés pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisés les matériaux de type bardages teintés, bacs aciers, fibrociment...

5. Abris de jardin

- Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur hauteur (au faîtage) et leur emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2,50 m et 20 m².
- Ils doivent être constitués en matériaux traditionnels, pierre, bois, ou bardage métallique prélaqués.
- Leur couleur doit permettre une bonne intégration à l'environnement.

6. Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments en bois ou d'éléments métalliques fins (ou d'autres matériaux de même aspect) de couleur beige, gris clair ou blanc cassé.

Il n'est pas fixé de pente minimum pour la toiture.

7. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Elles doivent être traitées de façon unitaire avec la façade.

- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent, doivent être au maximum préservés.
- S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux, ...).
- La hauteur totale des clôtures est limitée à :
 - ⇒ 1,80 m sur la voie publique,
 - ⇒ 2 m sur les limites séparatives.
- Les murs-bahuts sont limités à 0,60 m de hauteur.
- Les plaques et poteaux ciment sont interdits sur rue.

ARTICLE 1NA 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 1NA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- Les arbres et les plantations existants doivent être préservés au maximum.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.
- Dans le cadre d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont l'emprise est supérieure à 5000 m² il peut être demandé la création d'un espace vert destiné aux loisirs.
- En 1 NAa,

Il est exigé la plantation de végétaux en limite nord de la zone sur une largeur variable, mais de 3,00 m minimale.

Ces plantations sont composées d'essences régionales, avec au moins 50 % de végétaux à feuillage caduc et 50 % de végétaux pouvant atteindre plus de 2,00 m de hauteur.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone est de 0,5.

ARTICLE 1NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

[Retour au sommaire](#)

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

Caractère de la zone

Localisation

La zone NB correspond à deux sites :

- Le premier se localise à l'Est de la commune le long de la voie communale.

La partie Est du hameau est constituée d'un groupement d'habitations positionné directement à proximité de la voie. La partie Ouest (au Sud de la voie) est occupée par un bâti de faible densité positionné en recul par rapport à la voie.

- Le second se situe au nord de la commune, à proximité de la RD 34, au lieudit « Mortier Rondel »

Destination

La vocation de cette zone est d'accueillir quelques constructions nouvelles destinées à de l'habitat individuel et des activités artisanales non nuisantes.

Une partie du hameau de la Brosserie est susceptible de recevoir un assainissement collectif auquel il sera obligatoire de se raccorder.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles L.422-1 et R 422-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Sont admis :

- les ouvrages techniques divers d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales ainsi que leurs annexes et dépendances. Ces annexes et dépendances ne peuvent être construites que s'il existe déjà une ou plusieurs habitations édifiées sur le terrain et qu'elles en constituent le complément,
- la restauration, l'extension et le changement de destination des constructions existantes pour une vocation d'habitat,
- la reconstruction des biens sinistrés et dans le respect de la forme initiale s'il s'agit d'un bâtiment ancien,
- les clôtures.

Sous réserve :

- que les équipements publics desservant le terrain soient suffisants,
- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

ARTICLE NB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NB 1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB3 : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Définition

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.

2. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation générale ou par une voie de desserte publique ou privée, présentant des caractéristiques adaptées à sa destination.

ARTICLE NB4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement de toutes les eaux usées est obligatoire.
- Les installations d'assainissement individuel être implantées totalement ou partiellement en dehors de la zone NB à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment.

Eaux pluviales

Si le réseau public existe, (collecteur, fossé ou caniveau), le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, les raccordements privés d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE NB5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Règle générale

Pour être constructible un terrain doit disposer d'une superficie minimale de **700 m²**.

Exceptions

Sous réserve qu'il soit possible de réaliser un assainissement autonome conforme à la législation en vigueur, la surface minimale peut ne pas s'appliquer pour un terrain de taille inférieure dans les cas suivants :

- ⇒ s'il est situé entre des parcelles déjà bâties ou entre une parcelle bâtie et une voie publique,
- ⇒ s'il s'agit d'une opération de réhabilitation, reconstruction, restauration, extension ou changement d'affectation,
- ⇒ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- ⇒ pour les constructions n'ayant pas besoin d'un système d'assainissement.

ARTICLE NB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 6 et 20 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions

Le retrait peut être diminué ou nul dans les cas suivants :

- ⇒ lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date de publication du P.O.S.,
 - ⇒ lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,
 - ⇒ lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 6 m sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- ⇒ lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

ARTICLE NB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit :

- ⇒ sur la ou les limites séparatives latérales,
- ⇒ avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.

Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- ⇒ pour les extensions et surélévations des bâtiments existants avant la date de publication du POS,
- ⇒ pour les constructions nécessaires aux services publics.

ARTICLE NB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales.

ARTICLE NB9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur ne peut dépasser 10 m.

Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

ARTICLE NB11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
 - L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur dimension, l'architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Toute construction présentant un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
 - Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.
 - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et reprendre le même type d'implantation que les constructions contiguës.

3. Façades

Constructions neuves à usage d'habitation

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux
- Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.
- Les enduits à relief accusé sont interdits.
- Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des « tons sable » ou de teinte naturelle « pierre de pays » à l'exclusion du blanc pur.
- Les baies principales doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.
- La couleur des menuiseries (fenêtre, volet, porte, lucarne) doit être en harmonie avec la façade. Des coloris foncés (bordeaux, vert, ...) peuvent être utilisés.
- La couleur des structures en bois (poteaux, jambages, linteaux,...) doit être en harmonie avec la façade.

Restauration de bâtiments anciens et extensions

- Les façades doivent garder au maximum leur apparence d'origine.
- La création de nouveaux percements ne doit pas rompre l'harmonie des façades et des toitures. Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades .

Constructions à usage d'activités

- Les matériaux doivent être traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

Commerces et services

- Le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs, ...) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

4. Toiture

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pente

- Les toitures à pente sont la règle.
- La pente doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées en complément de toiture en pente.

Matériaux

- Les matériaux de couverture autorisés sont :
 - ⇒ l'ardoise naturelle,
 - ⇒ la petite tuile plate traditionnelle,
 - ⇒ la tuile d'aspect platou tout matériau d'aspect semblable teinté dans la masse.
- Les matériaux à pose losangée sont interdits

Lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Restauration de bâtiments anciens

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Constructions à usage d'annexes

- La toiture doit comporter deux pans. La pente minimum est fixée à 30°.

- Pour les annexes attenantes à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan. Le matériau utilisé doit être celui de la construction principale.

Constructions à usage d'activités

- La pente des toitures doit être de 15° minimum.
- En plus des matériaux utilisés pour les constructions à usage d'habitation sont autorisés les matériaux de type bardages teintés, bacs aciers, fibrociment...

5. Abris de jardin

- Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur hauteur (au faîtage) et leur emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2,50 m et 20 m².
- Ils doivent être constitués en matériaux traditionnels, pierre, bois, ou bardage métallique prélaqués.
- Leur couleur doit permettre une bonne intégration à l'environnement.

6. Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments en bois ou d'éléments métalliques fins (ou d'autres matériaux de même aspect) de couleur beige, gris clair ou blanc cassé.

Il n'est pas fixé de pente minimum pour la toiture.

7. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Elles doivent être traitées de façon unitaire avec la façade.

- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.
- S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux, ...).
- La hauteur totale des clôtures est limitée à :
 - ⇒ 1,80 m sur la voie publique,
 - ⇒ 2 m sur les limites séparatives.
- Les murs-bahuts sont limités à 0,60 m de hauteur.
- Les plaques et poteaux ciment sont interdits sur rue.

ARTICLE NB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

ARTICLE NB13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Règle générale

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone est de 0,3.

Exception

En cas de réhabilitation de bâtiments traditionnels anciens, il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

[Retour au sommaire](#)

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Caractère de la zone

La zone NC est une zone de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Elle occupe principalement la partie médiane de la commune.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en autorisant les constructions qui leur sont liées,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles L.422-1 et R 422-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (articles L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (articles L.311 du code forestier).

Sont admis :

- les constructions, installations et travaux liés et à l'activité agricole,
- les habitations et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance et à la direction d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation,
- l'aménagement ,la restauration, l'extension des constructions existantes,
- les annexes d'habitation ou de bâtiments à usage d'activités à condition d'être implantées à proximité des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou à condition d'être directement lié à une activité de tourisme rural (gîte rural...),
- la reconstruction des biens sinistrés et dans le respect de la forme initiale s'il s'agit d'un bâtiment ancien,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public ou à un équipement d'intérêt général,
- les activités de loisirs à caractère rural.

Sous réserves :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, et aux paysages naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics desservant le terrain.

ARTICLE NC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NC 1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des accès, voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur importance et à leur destination et permettre la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile...

ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système autonome conforme à la législation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales

Si le réseau public existe, (collecteur, fossé ou caniveau), le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, les raccordements privés d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE NC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement des voies existantes à élargir ou à créer.

Exceptions

Le retrait peut être diminué ou nul dans les cas suivants :

- ⇒ lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date de publication du P.O.S.,
- ⇒ lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,
- ⇒ lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- ⇒ lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction en limite séparative est possible.

Si la construction n'est pas en limite séparative, le recul minimal est fixé à 4 m.

Cette distance est portée à 10 m pour des constructions abritant des installations classées ou des activités agricoles.

ARTICLE NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être de 4 m minimum.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur ne peut dépasser 10 m.

Exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour :

- ⇒ les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public,
- ⇒ les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leurs dimensions, l'architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Toute construction présentant un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
 - Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.
 - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

3. Façades

Constructions neuves à usage d'habitation

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.
- Les enduits à relief accusé sont interdits.
- Les enduits et revêtement muraux doivent être dans des « tons sable » ou de teinte naturelle « pierre de pays » à l'exclusion du blanc pur.
- Les baies principales doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.
- La couleur des menuiseries (fenêtre, volet, porte, lucarne) doit être en harmonie avec la façade. Des coloris foncés (bordeaux, vert, ...) peuvent être utilisés.
- La couleur des structures en bois (poteaux, jambages, linteaux,...) doit être en harmonie avec la façade.

Restauration de bâtiments anciens et extensions

- Les façades doivent garder au maximum leur apparence d'origine.
- La création de nouveaux percements ne doit pas rompre l'harmonie des façades et des toitures. Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades .

Bâtiments à usage agricole

- Le choix des matériaux doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage, lui assurer une bonne tenue dans le temps et une intégration au milieu naturel.

4. Toiture

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pente

- Les toitures à pente sont la règle.
- La pente des toitures doit être de 40° minimum.

Matériaux

- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate ou un matériau semblable teinté dans la masse.

En cas d'extension, le matériau existant peut être maintenu, si sa qualité l'autorise.

Lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Restauration de bâtiments anciens

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Bâtiments à usage agricole

- Le choix des matériaux doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Dans le cas de toitures apparentes, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

5. Abris de jardin

- S'il existe une maison d'habitation sur la parcelle, les abris de jardin sont autorisés à condition que leur hauteur (au faîtage) et leur emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2,50 m et 20 m².
- Ils doivent être constitués en matériaux traditionnels, pierre, bois, ou bardage métallique prélaqués.
- Leur couleur doit permettre une bonne intégration à l'environnement.

6. Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments en bois ou d'éléments métalliques fins (ou d'autres matériaux de même aspect) de couleur beige, gris clair ou blanc cassé. Il n'est pas fixé de pente minimum pour la toiture.

7. Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Elles ne peuvent dépasser 2 m.
- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.
- S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composantes des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et la taille du projet.

ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

[Retour au sommaire](#)

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

Caractère de la zone

La zone ND est une zone naturelle protégée en raison de l'existence, d'une part d'espaces dotés d'un intérêt paysager et écologique remarquable et, d'autre part, d'espaces soumis à des risques naturels (mouvements de terrains).

Elle comprend une zone et un secteur :

La zone ND correspond aux sites sensibles à protéger :

- les grands massifs boisés,
- la vallée du Breuil.

Le secteur NDa correspond aux espaces réservés aux activités sportives et de loisirs dans le respect du milieu environnant.

Il concerne le site localisé au Sud de la rue du Stade.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles L.422-1 et R 422-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (articles L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (articles L.311 du code forestier).

Sont admis :

Dans la zone ND

- les équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes,
- les annexes à condition d'être implantées à proximité des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou à condition d'être directement lié à une activité de tourisme rural (gîte rural...),
- la reconstruction des biens sinistrés dans le respect de la forme initiale s'il s'agit d'un bâtiment ancien,
- les constructions, installations et travaux divers directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et implantés à proximité de ces dernières.

Dans le secteur NDa

- les ouvrages techniques divers,
- les équipements de sport, de loisirs et de tourisme,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés,
- les extensions et les annexes des constructions existantes.

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, et aux paysages naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics desservant le terrain.

ARTICLE ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article ND 1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Toute construction ou installation doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

2. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation générale ou par une voie de desserte publique ou privée.

ARTICLE ND 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système autonome conforme à la législation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement de toutes les eaux usées est obligatoire.

3. Eaux pluviales

Si le réseau public existe, (collecteur, fossé ou caniveau), le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE ND 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement des voies existantes à élargir ou à créer.

Exceptions

Le retrait peut être diminué ou nul dans les cas suivants :

- ⇒ lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date de publication du P.O.S.,
- ⇒ lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,

- ⇒ lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- ⇒ lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite de parcelle, soit avec un recul minimal de 3 m.

ARTICLE ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être de 4 m minimum.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.
- Cette hauteur ne peut dépasser **10 m**.

Exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour :

- ⇒ les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public,
- ⇒ les constructions liées à l'activité agricole.

ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leurs dimensions, l'architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Toute construction présentant un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.

- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine. Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

3. Façades

Constructions neuves à usage d'habitation

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.
- Les enduits à relief accusé sont interdits.
- Les enduits et revêtement muraux doivent être dans des « tons sable » ou de teinte naturelle « pierre de pays » à l'exclusion du blanc pur.
- Les baies principales doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.
- La couleur des menuiseries (fenêtre, volet, porte, lucarne) doit être en harmonie avec la façade. Des coloris foncés (bordeaux, vert, ...) peuvent être utilisés.
- La couleur des structures en bois (poteaux, jambages, linteaux,...) doit être en harmonie avec la façade.

Restauration de bâtiments anciens et extensions

- Les façades doivent garder au maximum leur apparence d'origine.
- La création de nouveaux percements ne doit pas rompre l'harmonie des façades et des toitures. Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades .

Bâtiments à usage agricole

- Le choix des matériaux doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage, lui assurer une bonne tenue dans le temps et une intégration au milieu naturel.

4. Toiture

Constructions nouvelles à usage d'habitation

Pente

- Les toitures à pente sont la règle.
- La pente des toitures doit être de 40° minimum.

Matériaux

- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate ou un matériau semblable teinté dans la masse.
- En cas d'extension, le matériau existant peut être maintenu, si sa qualité l'autorise.

Lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

Restauration de bâtiments anciens

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.
- Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Bâtiments à usage agricole

- Le choix des matériaux doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Dans le cas de toitures apparentes, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

5. Abris de jardin

- S'il existe une maison d'habitation sur la parcelle, les abris de jardin sont autorisés à condition que leur hauteur (au faîtage) et leur emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2,50 m et 20 m².
- Ils doivent être constitués en matériaux traditionnels, pierre, bois, ou bardage métallique prélaqués.
- Leur couleur doit permettre une bonne intégration à l'environnement.

6. Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments en bois ou d'éléments métalliques fins (ou d'autres matériaux de même aspect) de couleur beige, gris clair ou blanc cassé. Il n'est pas fixé de pente minimum pour la toiture.

7. Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Elles ne peuvent dépasser 2 m.
- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent, doivent être au maximum préservés.
- S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composantes des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et la taille du projet.

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences régionales sont à privilégier.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

[Retour au sommaire](#)