



DDE 18  
Service Analyse et Prospective des Territoires

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de : **MASSAY**

Arrêté le : 8 Mars 2006

Approuvé le :

REGLEMENT  
DOCUMENT N°3

Acte déposé à la  
Sous-Préfecture le .....

30 OCT. 2006



## **Dispositions générales**

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

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

### **Article 2 : Portée respective du PLU et d'autres dispositions affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.**

Les règles du PLU se substituent aux règles générales de l'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111-2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111-3-2 : préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R 111-4 ; accès et desserte des terrains par les voies publiques
- Article R 111-14-2 : protection de l'environnement
- Article R 111-15 : respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
- Article R 111-21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

### Les servitudes d'utilité publique

Sont également applicables, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes qui figurent sur une liste, sont matérialisées au plan des servitudes annexé au dossier de PLU, conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme et sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

### Déclaration d'utilité publique

Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421-4 du code de l'urbanisme).

### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones et secteurs telles que définies ci-après :

**Zones urbaines** : Elles se décomposent en quatre sous-secteurs U1, U2, U3 et Ui. U1 étant le secteur historique.

**Zones à urbaniser** : Cette zone est décomposée en deux sous secteurs AU et AUi. Le sous secteur AU est destiné principalement à l'habitat, avec une possibilité de mixité sous condition. Enfin, le sous-secteur AUi est destiné aux activités industrielles.

**Zones agricoles** : Une zone agricole.

**Zone naturelles** : La zone naturelle est décomposée en deux sous-secteurs N et Nh. Le premier correspond au secteur naturel strict. Le second correspond à des secteurs de taille et de capacité limitées où des constructions de toute nature peuvent être autorisées.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement et la délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits plans de zonage.

#### Les espaces boisés classés

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

#### Les emplacements réservés

Ces emplacements sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts à créer à modifier, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme.

#### Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, 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'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan d'occupation des sols

## **Zone urbaine dite zone «U»**

Les zones urbaines recouvrent les secteurs de la commune déjà urbanisés ou équipés afin d'accueillir de nouvelles constructions. Elles se décomposent en quatre sous-secteurs U1, U2, U3 et Ui. U1 étant le secteur historique défini par un habitat traditionnel. Les secteurs U1 et U2 sont desservis par l'assainissement collectif et U3 par l'assainissement individuel. Le secteur Ui correspond à une zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou logistiques. L'ensemble des dispositions sont donc communes aux quatre sous-secteurs, seuls quelques articles les différencient.

### **Art U1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL interdites :**

#### **- Pour les sous-secteurs U1, U2 et U3.**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf aménagements hydrauliques,
- Les terrains de caravanes, de camping,
- Les carrières.

#### **- Pour le sous secteur Ui :**

- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage d'habitation sauf gardiennage,
- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- Les parcs de loisirs,
- Les terrains de caravanes, de camping,
- Les caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf aménagements hydrauliques,
- Les carrières.

### **Art U-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL soumises à des conditions particulières :**

#### **- Pour les sous-secteurs U1» U2 et U3.**

Les occupations et utilisations du sol qui ne font pas l'objet d'une interdiction visée à l'article U-ï sont admises, sous réserve de celles ci-dessous qui font l'objet de prescriptions particulières.

- Les constructions à usage agricole dans la proximité immédiate des éléments bâtis existant à la date d'approbation du présent document
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserve qu'elles n'engendrent aucune nuisance grave et directe pour les riverains directs.

**- Pour le sous secteur Ui :**

Pour les constructions, travaux et ouvrages entrant dans le champ d'application de l'article L 111-1-4, un dossier prenant en compte les problématiques d'environnement, d'intégration paysagère, de qualité architecturale et de sécurité routière devra être déposé auprès du service compétent. Toutefois, la zone *non aedificandi* ne pourra être inférieure à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

**Art U-3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

**- Pour les sous-secteurs UI, U2, U3 et Ui.**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, leurs caractéristiques doivent permettre l'approche des véhicules de secours et d'incendie.

**-Pour le secteur Ui en particulier.**

Lorsque le terrain est situé aux abords de l'autoroute ou d'une voie concernée par l'application de l'article LU 1-1-4 du code de l'urbanisme, la desserte en voirie devra considérer dans une étude *ad'hoc* l'ensemble des contraintes liées à la sécurité routière afin de déroger aux principes de l'article L 111-1-4 précité. Toutefois, la zone *non aedificandi* ne pourra être inférieure à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

**Art U-4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel :**

**- Pour les sous-secteurs UI, U2, U3 et Ui.**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et au réseau d'électricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement non collectif devra être mis en place. Dans l'hypothèse d'un tel dispositif, neuf ou récent, et dès la présence effective au droit de la parcelle d'un réseau collectif, une période de 10 ans sera ouverte au pétitionnaire pour s'y raccorder.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de ce dernier, les aménagements nécessaires et adéquats au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **Art U-5 : La superficie minimale des terrains constructibles :**

##### **- Pour les sous-secteurs U1 et U2.**

Secteurs desservis par un assainissement collectif : sans objet.

##### **- Pour les sous-secteurs U3 et Ui.**

Secteurs desservis par un assainissement non collectif : La superficie du terrain doit être d'une superficie telle que soit garantie l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'opération envisagée et à la nature du sol.

#### **Art U-6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

##### **- Pour les sous-secteurs U1, U2 et U3.**

(

Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

En conséquence, les constructions nouvelles devront, si elles sont encadrées par des constructions édifiées sur l'alignement, suivre les mêmes règles.

Dans les autres cas, elles devront être édifiées dans la limite comprise entre le premier mur de la construction la plus proche de la voie ou emprise publique considérée et celui de celle la plus éloignée de cette même voie.

Dans l'hypothèse où les distances mesurées aux constructions les plus immédiates, de part et d'autre de la parcelle considérée, seraient supérieures à 100 mètres, la distance minimale d'implantation à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sera au minimum de 3 mètres et sa profondeur (et ne pas excéder 10 mètres) maximale de 10 mètres.

Toutefois et quel que soit le cas envisagé, il reste possible d'adapter les règles retenues si la configuration du terrain rend impossible la future construction

**- Pour le sous-secteur Ui.**

Pour les terrains entrant dans le champ d'application de l'article LU 1-1-4 du code de l'urbanisme, la marge de recul afin de déroger à l'application de l'article précité ne sera pas de 100 m mais pourra être inférieure en présentant une étude qui prendra en compte l'ensemble des contraintes relatives à la sécurité routière. Toutefois, la zone *non aedificandi* ne pourra être inférieure à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

**Art U-7 : L'implantation par rapport aux limites séparatives :**

**- Pour les sous-secteurs UI, U2, U3 et Ui.**

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 6 mètres de hauteur à l'égout du toit,
- En retrait de limite séparative, la distance doit être au moins égale à  $h/2$  (  $h$  étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée), si la hauteur à l'égout du toit excède les 6 mètres et toujours au moins égale à 3 mètres.

**Pour le sous secteur Ui en particulier :**

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 8 mètres de hauteur à l'égout du toit.

**Art U-8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

**Pour les sous-secteurs UI, U2, U3 et Ui.**

Néant

**Art U-9 : L'emprise aux sols des constructions :**

**- Pour les sous-secteurs UI, U2 et U3.**

L'emprise au sol d'un bâtiment doit être comprise comme la projection verticale de la totalité de la construction, à l'exception des éléments de saillie et de modénature.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation doit être admise dans la limite la plus favorable entre :

D'une part un plafond de 30 % de la superficie de l'îlot de propriété,  
D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 70 mètres carré.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité doit être admise dans la limite la plus favorable entre :

D'une part un plafond de 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 100 mètres carré.

Ces prescriptions s'appliquent tant aux constructions régulièrement édifiées à la date du présent document, qu'aux constructions nouvelles ou aux extensions à venir.

**- Pour le sous-secteur Ui :**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité doit être admise dans la limite la plus favorable entre :

D'une part un plafond de 70% de la superficie de l'îlot de propriété,

D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 300 mètres carré.

Ces prescriptions s'appliquent tant aux constructions régulièrement édifiées à la date du présent document, qu'aux constructions nouvelles ou aux extensions à venir.

**Art U-10 : La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**- Pour le sous-secteurs U1.**

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, à l'exclusion des édifices religieux.

**- Pour les sous-secteurs U2 et U3.**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder trois niveaux, soit R + 2 combles et greniers sous charpente non compris.

**- Pour le sous-secteur Ui :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder quatre niveaux, soit R + 3 combles et greniers sous charpente compris.

**Art U-11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (protection des éléments de paysage) :**

**- Pour les sous-secteurs U1, U2, U3 et Ui.**

Les constructions, de toute nature, devront par leur forme, leur couleur et le choix des matériaux présenter un aspect de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les clôtures, murs d'enceintes et toutes installations de nature à délimiter la propriété, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Leur aspect ne devra pas porter atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants ainsi que le choix de leur couleur. La disposition relative à la hauteur ne s'applique pas aux grilles, aux portails.

**- Pour le sous-secteur U1.**

Sont uniquement autorisés les matériaux déjà présents dans la zone pour les constructions futures, la réhabilitation, la restauration ainsi que le changement de destination.

**Art U-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement :**

**- Pour les sous-secteurs U1, U2, U3 et Ui.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques. L'espace qui lui sera consacré devra être en relation avec les besoins de la construction.

**Art U-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations :**

Les espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**- Pour les sous-secteurs U1, U2 et U3.**

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.

**- Pour le sous-secteur Ui :**

le traitement paysager sera pris en compte chaque fois que les dispositions de l'article L J11-1-4 du code de l'urbanisme devront être prises en considération afin d'y déroger. La zone *non aedificandi* fera l'objet d'un traitement particulier où les aspects nuisances visuelles et acoustiques seront étudiés. Leur prise en compte répondra à la logique de mesures compensatoires, conservatrices voire de plantations à réaliser.

**Art U-14: Le coefficient d'occupation du sol**

**- Pour les sous-secteurs U1, U2, U3 et Ui.**

Sans objet.

## **Zone à urbaniser dite zone «AU»**

Les zones à urbaniser recouvrent les secteurs de la commune, à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est décomposée en deux sous secteurs AU et AUi. Le sous secteur AU est destiné principalement à l'habitat, avec une possibilité de mixité sous condition. Enfin, le sous-secteur AUi est une zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de logistiques. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUi sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme puisque les voies et les réseaux existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Art AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL interdites :**

#### **- Pour le sous secteur AU :**

- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage industriel, artisanal,
- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- Les parcs de loisirs,
- Les terrains de caravanes, de camping,
- Les caravanes isolées,
- Les installations classées,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf aménagements hydrauliques,
- Les carrières.

#### **- Pour le sous secteur AUi :**

- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage d'habitation sauf gardiennage,
- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- Les parcs de loisirs,
- Les terrains de caravanes, de camping,
- Les caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf aménagements hydrauliques,
- Les carrières.

**Art AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL soumises à conditions particulières :**

Les occupations et utilisations du sol qui ne font pas l'objet d'une interdiction visée à l'article AU 1 sont admises, sous réserve de celles ci-dessous qui font l'objet de prescriptions particulières.

**- Pour le sous secteur AU :**

- Les lotissements à destination d'habitation à condition d'un aménagement raisonné et cohérent du secteur considéré pour la réalisation de l'opération,
- les constructions à destination d'activités économiques (service, commerce et artisanat) à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance grave et directe pour les riverains directs.
- Les constructions à destination d'équipement collectif à condition que leur présence dans la zone ne remette pas en cause la destination première de celle-ci.

**- Pour le sous secteur AUi :**

(sans objet)

**Art AU-3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, leurs caractéristiques doivent permettre l'approche des véhicules de secours et d'incendie

**Art AU-4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel) :**

**- Pour les sous secteurs AU et AUi :**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et au réseau d'électricité.

Toute construction, même à usage d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement non collectif devra être mis en place. Dans l'hypothèse d'un tel dispositif, neuf ou récent, et dès la présence effective au droit de la parcelle d'un réseau collectif, une période de 10 ans sera ouverte au pétitionnaire pour s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce dernier, les aménagements nécessaires et adéquats au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

**Art AU-5 : La superficie minimale des terrains constructibles :**

**- Pour les sous secteurs AU et AUi :**

Secteurs desservis par un assainissement collectif: sans objet.

Secteurs desservis par un assainissement non collectif : La superficie du terrain doit être d'une superficie telle que soit garantie l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'opération envisagée et à la nature du sol.

**Art AU-6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

**- Pour les sous secteurs AU :**

Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

En conséquence, les constructions nouvelles devront, si elles sont encadrées par des constructions édifiées sur l'alignement, suivre les mêmes règles.

Dans les autres cas, elles devront être édifiées dans la limite comprise entre le premier mur de la construction la plus proche de la voie ou emprise publique considérée et celui de celle la plus éloignée de cette même voie.

Dans l'hypothèse où les distances mesurées aux constructions les plus immédiates, de part et d'autre de la parcelle considérée, seraient supérieures à 100 mètres, la distance minimale d'implantation à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sera au minimum de 3 et sa profondeur ( et ne pas excéder 10 mètres) maximale de 10 mètres.

Toutefois et quel que soit le cas envisagé, il reste possible d'adapter les règles retenues si la configuration du terrain rend impossible la future construction.

**- Pour le sous secteur AUi :**

Article L 111-1-4

**Art AU-7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

**- Pour le sous secteur AU :**

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 6 mètres de hauteur à l'égout du toit,
- En retrait de limite séparative, la distance doit être au moins égale à  $h/2$  ( h étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée), si la hauteur à l'égout du toit excède les 6 mètres et toujours au moins égale à 3 mètres.

**- Pour le sous secteur AUi :**

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 8 mètres de hauteur à l'égout du toit,
- En retrait de limite séparative, la distance doit être au moins égale à  $h/2$  ( h étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée), si la hauteur à l'égout du toit excède les 8 mètres et toujours au moins égale à 4 mètres.

**Art AU-8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

**- Pour les sous secteurs AU et AUi :**

(sans objet)

### **Art AU-9 : L'emprise aux sols des constructions :**

L'emprise au sol d'un bâtiment doit être comprise comme la projection verticale de la totalité de la construction, à l'exception des éléments de saillie et de modénature,

#### **- Pour les sous-secteurs AU :**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités doit être admise dans la limite la plus favorable entre :

D'une part un plafond de 30 % de la superficie de l'îlot de propriété.

D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 70 mètres carré.

Ces prescriptions s'appliquent tant aux constructions régulièrement édifiées à la date du présent document, qu'aux constructions nouvelles ou aux extensions à venir.

#### **- Pour le sous-secteur AU<sub>i</sub> :**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité doit être admise dans la limite la plus favorable entre :

D'une part un plafond de 70% de la superficie de l'îlot de propriété,

D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 300 mètres carré.

Ces prescriptions s'appliquent tant aux constructions régulièrement édifiées à la date du présent document, qu'aux constructions nouvelles ou aux extensions à venir.

### **Art AU-10 : La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **- Pour les sous-secteurs AU :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder trois niveaux, soit R + 2 combles et greniers sous charpente non compris.

#### **- Pour le sous-secteur AU<sub>i</sub> :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder quatre niveaux, soit R + 3 combles et greniers sous charpente compris,

**Art AU-11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (protection des éléments de paysage) :**

**- Pour les sous-secteurs AU et AUi :**

Les constructions, de toute nature, devront par leur forme, leur couleur et le choix des matériaux présenter un aspect de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les clôtures, murs d'enceintes et toutes installations de nature à délimiter la propriété, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Leur aspect ne devra pas porter atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants ainsi que le choix de leur couleur. La disposition relative à la hauteur ne s'applique pas aux grilles, aux portails.

**Art AU-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement :**

**- Pour les sous-secteurs AU et AUi :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace qui lui sera consacré devra être en relation avec les besoins de la construction.

**Art AU-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations :**

**- Pour les sous-secteurs AU et AUi :**

Les espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.

**Art AU-14: Le coefficient d'occupation du sol :**

Sans objet.

## **Zone agricole dite zone «A»**

Les zones agricoles recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments agricoles désignés par un pastillage A peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

### **Art A-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL interdites :**

Les constructions, les installations et travaux de toute nature non liés, soit aux nécessités de services publics ou d'intérêt collectif, soit à l'exploitation agricole.

### **Art A-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL soumises à conditions particulières :**

Les occupations et utilisations du sol qui ne font pas l'objet d'une interdiction visée à l'article A 1 sont admises, sous réserve de celle ci-dessous qui fait l'objet de prescriptions particulières.

#### **- pour le sous-secteur A :**

Le changement de destination des bâtiments agricoles désignés au plan de zonage afin de préserver l'intérêt architectural ou patrimonial sans compromettre l'exploitation agricole.

### **Art A-3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, leurs caractéristiques doivent permettre l'approche des véhicules de secours et d'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

**Art A-4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement^ ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel) :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et au réseau d'électricité.

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement non collectif devra être mis en place. Dans l'hypothèse d'un tel dispositif, neuf ou récent, et dès la présence effective au droit de la parcelle d'un réseau collectif, une période de 10 ans sera ouverte au pétitionnaire pour s'y raccorder.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de ce dernier, les aménagements nécessaires et adéquats au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

**Art A-5 : La superficie minimale des terrains constructibles :**

Secteurs desservis par un assainissement individuel :

La superficie du terrain doit être d'une superficie telle que soit garantie l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'opération envisagée et à la nature du sol.

**Art A-6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

En conséquence, les constructions nouvelles devront, si elles sont encadrées par des constructions édifiées sur l'alignement, suivre les mêmes règles.

Dans les autres cas, elles devront être édifiées dans la limite comprise entre le premier mur de la construction la plus proche de la voie ou emprise publique considérée et celui de celle la plus éloignée de cette même voie.

Dans l'hypothèse où les distances mesurées aux constructions les plus immédiates, de part et d'autre de la parcelle considérée, seraient supérieures à 100 mètres, la distance minimale d'implantation à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sera au minimum de 3 et sa profondeur (et ne pas excéder 10 mètres) maximale de 10 mètres.

Toutefois et quel que soit le cas envisagé, il reste possible d'adapter les règles retenues si la configuration du terrain rend impossible la future construction.

### **Art A-7 : L'implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 6 mètres de hauteur à l'égout du toit,
- En retrait de limite séparative, la distance doit être au moins égale à  $h/2$  (  $h$  étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée), si la hauteur à l'égout du toit excède les 6 mètres et toujours au moins égale à 3 mètres.

### **Art A-8 : L'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

(Sans objet)

### **Art A-9 : L'emprise aux sols des constructions :**

L'emprise au sol d'un bâtiment doit être comprise comme la projection verticale de la totalité de la construction, à l'exception des éléments de saillie et de modénature.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation doit être admise dans la limite la plus favorable entre :

D'une part un plafond de 30 % de la superficie de l'îlot de propriété,  
D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 70 mètres carré.

L'emprise au sol des bâtiments, non liés à l'habitat, doit être admise dans la limite la plus favorable entre ;

D'une part un plafond de 50 % de la superficie de l'îlot de propriété,  
D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 100 mètres carré.

Ces prescriptions s'appliquent tant aux constructions régulièrement édifiées à la date du présent document, qu'aux constructions nouvelles ou aux extensions à venir.

### **Art A-10 : La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux, soit R + 2 combles et greniers sous charpente non compris.

La hauteur d'une construction et installation de toute nature à usage d'activité doit être conforme à la destination souhaitée et permettre une bonne intégration dans le milieu environnant.

**Art A-11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (protection des éléments de paysage) :**

Les constructions, de toute nature, devront par leur forme, leur couleur et le choix des matériaux présenter un aspect de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les clôtures, murs d'enceintes et toutes installations de nature à délimiter la propriété, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Leur consistance ne devra pas porter atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants ainsi que le choix de leur couleur. La disposition relative à la hauteur ne s'applique pas aux grilles, aux portails.

**Art A-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques. L'espace qui lui sera consacré devra être en relation avec les besoins de la construction.

**Art A-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations :**

Les espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.

**Art A-14: Le coefficient d'occupation du sol :**

Sans objet.

## **Zone naturelle dite zone «N»**

Les zones naturelles et forestières recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Toutefois, dans des secteurs de taille et de capacité limitées et sans qu'il soit porté atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou encore à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages, des constructions de toute nature peuvent être autorisées. Ils feront l'objet de sous secteur Nh.

### **Art NI : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL interdites :**

- **Dans l'ensemble de la zone naturelle « N » :**
  - Les constructions et installations de toute nature à l'exception des carrières, des équipements, ouvrages et installations publiques dès lors que leur présence est indispensable ou impérative dans la zone.
- **Dans les sous secteurs « Nh » :**
  - Les carrières,
  - Les installations classées pour l'environnement sauf pour l'activité agricole,
  - Les constructions non liées à l'habitat ou à l'activité agricole,
  - Les dépôts de véhicules.

### **Art N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL soumises à des conditions particulières :**

Les occupations et utilisations du sol qui ne font pas l'objet d'une interdiction visée à l'article N-1 sont admises, sous réserve de celles ci-dessous qui font l'objet de prescriptions particulières.

- **Dans l'ensemble de la zone «N » :**
  - Les changements de destination des bâtiments existants exclusivement aux fins d'habitation
  - L'extension des bâtiments existants dans la limite la plus favorable :
    1. de 25 %, au maximum, de l'emprise au sol du bâtiment concerné, l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'approbation du présent document.
    2. de 25 mètres carré, au maximum, à ajouter à l'emprise au sol du bâtiment concerné, l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'approbation du présent document.

**- Dans les secteurs « Nh » :**

- les constructions devront être intégrées à l'environnement immédiat.

**Art N-3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, leurs caractéristiques doivent permettre l'approche des véhicules de secours et d'incendie.

**Art N-4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel) :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau de téléphonie.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et au réseau d'électricité.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement non collectif devra être mis en place. Dans l'hypothèse d'un tel dispositif, neuf ou récent, et dès la présence effective au droit de la parcelle d'un réseau collectif, une période de 10 ans sera ouverte au pétitionnaire pour s'y raccorder.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de ce dernier, les aménagements nécessaires et adéquats au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

**Art N-5 : La superficie minimale des terrains constructibles :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

La superficie du terrain doit être d'une superficie telle que soit garantie l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'opération envisagée et à la nature du sol.

**Art N-6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Les constructions doivent tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

En conséquence, les constructions nouvelles devront, si elles sont encadrées par des constructions édifiées sur l'alignement, suivre les mêmes règles.

Dans les autres cas, elles devront être édifiées dans la limite comprise entre le premier mur de la construction la plus proche de la voie ou emprise publique considérée et celui de celle la plus éloignée de cette même voie.

Dans l'hypothèse où les distances mesurées aux constructions les plus immédiates, de part et d'autre de la parcelle considérée, seraient supérieures à 100 mètres, la distance minimale d'implantation à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sera au minimum de 3 et sa profondeur (et ne pas excéder 10 mètres) maximale de 10 mètres.

Toutefois et quel que soit le cas envisagé, il reste possible d'adapter les règles retenues si la configuration du terrain rend impossible la future construction.

**Art N-7 : L'implantation par rapport aux limites séparatives :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Les constructions peuvent être implantées ;

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 6 mètres de hauteur à l'égout du toit,
- En retrait de limite séparative, la distance doit être au moins égale à  $h/2$  (h étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée), si la hauteur à l'égout du toit excède les 6 mètres et toujours au moins égale à 3 mètres.

**Art N-8 : L'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Sans objet

## **Art N-9 : L'emprise aux sols des constructions :**

L'emprise au sol d'un bâtiment doit être comprise comme la projection verticale de la totalité de la construction, à l'exception des éléments de saillie et de modénature.

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent tant aux constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent document, qu'aux constructions nouvelles ou aux extensions à venir.

### **- En zone N pour les seules extensions des bâtiments existants :**

- L'extension des bâtiments existants dans la limite la plus favorable :
  - de 25 %, au maximum, de l'emprise au sol du bâtiment concerné, l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'approbation du présent document.
  - de 10 mètres carré, au maximum, à ajouter à l'emprise au sol du bâtiment concerné, l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'approbation du présent document.

### **- Les sous-secteurs Nh :**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation doit être admise dans la limite la plus favorable entre :

- D'une part un plafond de 10% de la superficie de l'îlot de propriété,
- D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 70 mètres carré.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité doit être admise dans la limite la plus favorable entre ;

- D'une part un plafond de 20 % de la superficie de l'îlot de propriété,
- D'autre part une superficie maximale, de l'îlot de propriété, de 90 mètre carré.

## **Art N-10 : La hauteur maximale des constructions :**

### **- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder trois niveaux, soit R + 2 combles et greniers sous charpente non compris.

**Art N-11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (protection des éléments de paysage) :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Les constructions, de toute nature, devront par leur forme, leur couleur et le choix des matériaux présenter un aspect de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les clôtures, murs d'enceintes et toutes installations de nature à délimiter la propriété, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Leur consistance ne devra pas porter atteinte au caractère architectural ou paysager des lieux avoisinants ainsi que le choix de leur couleur. La disposition relative à la hauteur ne s'applique pas aux grilles, aux portails.

**Art N-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Afin d'assurer un stationnement des véhicules automobiles, en dehors des voies publiques, l'espace qui lui sera consacré devra être en relation avec les besoins de la construction.

**Art N-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations :**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

**Art N-14: Le coefficient d'occupation du sol**

**- Dans la zone N et les sous-secteurs Nh :**

Sans objet.