

*Coulmiers*

5

*Plan Local d'Urbanisme*

*Règlement*

*Procédure*

*Approuvé le : 26 janvier 2012*

*Projet arrêté le : 11 janvier 2011*

*Prescrit le : 28 août 2008*

*lxia*  
Bureau d'études  
en environnement

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	2
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	5
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b> .....	13
Règlement de la zone IAU.....	13
Règlement de la zone IIAU.....	19
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</b> .....	21
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)</b> .....	26

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coulmiers.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.

#### **Article R 111.2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R 111.4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R 111.15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R 111.21**

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

- 2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout document d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.
- 2.3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

**Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés - éléments de paysage**

- 3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage.

**Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone U comprenant des secteurs Ua, Uc, Ud, Ui, Ulc.

**Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone IAU comprenant un secteur IAUp,
- la zone IIAU.

**La zone agricole dite A** comprenant des secteurs Ah et Ap, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV.

**La zone naturelle et forestière dite N** comprenant des secteurs Nb, Nh, Nc, Np, Ni et Ng, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V.

- 3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :
- les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
  - les emplacements réservés,
  - les éléments de paysage au sens de l'article L 123.1.5 - alinéa 7.
- 3.3 - Le permis de démolir est exigible en vertu de l'article R421-27 du code de l'urbanisme dans les secteurs Ua.
- 3.4 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2008.

**Article 4 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le PLU 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 (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 ces immeubles avec les-dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

### REGLEMENT DE LA ZONE U

#### *Caractère de la zone*

Cette zone englobe le bourg ancien de Coulmiers ainsi que ses extensions récentes et les hameaux de la Motte aux Thorins, de Bonneville et des Crottes.

Cette zone déjà urbanisée est desservie par les réseaux.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Elle comprend :

- ✓ un secteur Ua correspondant au centre bourg ancien et à l'ancienne ferme de Cléomont.
- ✓ un secteur Uc correspondant au terrain de football et ses annexes ainsi qu'à la salle des fêtes.
- ✓ un secteur Ud (proche de l'ancienne ferme de Cléomont) où, pour des raisons de sécurité, les conditions d'accès sur la rue des Mobiles sont définies.
- ✓ un secteur Ul où, pour des raisons d'insertion paysagère, le sens des façades est imposé.
- ✓ un secteur Ulc correspondant au lotissement des Colombes.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### *Sont interdits :*

- 1.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article U2.2, les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et d'épaves.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à la gestion des eaux pluviales, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 1.6 - Les garages collectifs de caravanes de plein air, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

- 1.7 - dans le secteur Ua, les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites (par exemple : démolition ne préservant pas un mur de clôture visible du domaine public ou portant atteinte à un alignement de façades).
- 1.8 - dans le secteur Uc toutes occupations et utilisations du sol autre que les ouvrages visés à l'article U2 alinéa 2.3.

### **Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - le stationnement de caravanes dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.
- 2.3 - dans le secteur Uc :
  - les équipements d'intérêt collectif à vocation sociale, culturelle, sportive, scolaire ou de loisir (aire de jeu) ainsi que les aires de stationnement,
  - Les exhaussements et affouillements du sol liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à la gestion des eaux pluviales, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de ces accès.
- 3.4 - Les accès sur la RD2157 sont interdits.
- 3.5 - Pour le secteur Ud, l'accès doit s'effectuer sur la rue des Mobiles au nord de la parcelle n°183.

### **Article U4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 4.2 - Assainissement

##### a) eaux usées :

Les eaux usées doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. Dans le cas où un réseau public d'assainissement d'eaux usées serait prévu, les dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement ultérieur sur ce réseau en tenant compte des caractéristiques envisagées de ce réseau.

##### b) eaux pluviales :

- Construction ou installation nouvelle sur une parcelle **non raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales** : la gestion des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle.

- Construction ou installation nouvelle sur une parcelle **raccordable au réseau public d'évacuation des eaux pluviales** :

- Si les caractéristiques pédologiques et géologiques de la parcelle le permettent : la gestion des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle,
- Le cas échéant la parcelle sera raccordée au réseau collectif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

#### 4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **Article U5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale exigée pour toute nouvelle construction et changement de destination nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif est de 1 000 m<sup>2</sup> par logement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone U. L'installation du dispositif d'assainissement peut se situer en tout ou partie en secteur Nb ou Np. Par contre le dispositif d'assainissement ne peut se situer en tout ou partie en zone A.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension, ne nécessitant pas la création d'un système assainissement, d'une construction existante.

Hormis en secteur Ulc, aucune règle n'est fixée en présence d'un réseau d'assainissement collectif.

Dans le secteur Ulc, qui correspond au lotissement des Colombes, la surface minimale exigée pour toute construction d'habitation est de 1000m<sup>2</sup> en raison de l'intérêt paysager de la zone.

Effectivement le lotissement des Colombes constitue une entité à part entière, ayant fait l'objet d'une conception conciliant une certaine densité de l'espace bâti, une présence non négligeable d'espaces verts et une desserte adaptée. Il y a lieu de conserver cet équilibre.



**Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 – Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Toutefois, une implantation particulière peut être imposée afin de tenir compte du bâti environnant.
- 6.2 - Dans le secteur Ua, au niveau du front bâti, l'implantation des constructions devra se faire de manière à assurer une cohérence architecturale avec le bâti existant.

**Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- 7.2 - Lorsqu'elles ne joignent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de celle-ci.
- 7.3 - Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, soit en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de constructions existantes non conformes à la présente règle, soit pour la construction d'ouvrages de faible emprise d'intérêt public.

**Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

**Article U9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article U10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 - Hormis en secteur Uc la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m. Au-dessus de cette limite seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprises tels que cheminées, lucarnes... Néanmoins pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes une hauteur maximale différente pourra être imposée.  
Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'utilité publique, de faible emprise et de grande hauteur telles qu'église, château d'eau...
- 10.3 - En secteur Uc une hauteur maximale des constructions pourra être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

## **Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

### **11.2 - Rénovation, aménagement et changement de destination des bâtiments existants**

Sur les constructions existantes, les éléments de construction traditionnels pré existants visibles doivent être conservés de manière préférentielle et les transformations doivent être réalisées en reprenant les éléments architecturaux traditionnels (matériaux, mises en œuvre, proportions, ouvertures, lucarnes...).

L'emploi de matériaux ou de techniques non traditionnels ou innovants pourra être toléré sous réserve d'une intégration satisfaisante.

### **11.3 - Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (comme par exemple l'utilisation de demi niveaux), le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder +0.50 m au dessus du terrain naturel. Cette hauteur maximale est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas relevés aux pieds de la construction.

L'édification de sous sols est déconseillée sur la commune de Coulmiers en raison de la nature ponctuellement argileuse des terrains.

### **11.4 - Toitures**

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. D'autres matériaux tels que les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres sous réserve d'obtenir, lorsque les matériaux ne sont pas translucides, une certaine harmonie avec la teinte des matériaux du bâti existant. La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...) est également permise sous réserve d'une intégration harmonieuse avec le bâti environnant.

Pour les bâtiments agricoles, à usage d'activités ou d'équipement collectif, l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, au titre de l'harmonie avec le caractère bâti environnant, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées hormis pour les bâtiments d'élevage.

Une pente minimale des toitures peut également être imposée en fonction du caractère des constructions environnantes et de l'intérêt à y rechercher une certaine harmonie.

Dans le **secteur Ua**, les toitures seront composées de deux pans principaux, d'une pente d'au moins 40°. Une pente plus faible peut être admise pour les appentis, les vérandas, les extensions vitrées et les serres à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Les toitures des annexes peuvent également avoir une pente plus faible sans être inférieure à 30°.

Dans le **secteur Ua** les matériaux autorisés sont la tuile plate de ton brun rouge à une densité minimale de 21 au m<sup>2</sup> et l'ardoise rectangulaire. Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés pour les vérandas et les serres. La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables pourra être permise.

L'éclairage sera donné par des lucarnes traditionnelles prioritairement à l'emploi de châssis de toit, à placer en nombre limité et à rechercher sur les versants non vus du domaine public.

### 11.5 - **Facades**

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale (par exemple : balcon sur colonnade...).

Les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits.

Dans le **secteur Ua**, les enduits des murs doivent être de la teinte naturelle claire du mortier ou beige clair.

### 11.6 - **Orientation des constructions**

Dans les secteurs U1 le sens des façades des habitations doit respecter les indications du plan de zonage.

### 11.7 - **Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres (à proscrire : roues de charrettes, style far west...).

Les clôtures seront de hauteur inférieure ou égale à :

- sur rue : 1,60 m,
- sur limites séparatives : 1,80 m.

L'emploi de plaques de ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.

Les murs de clôture en parpaings seront enduits des deux cotés.

Dans le secteur Ua l'emploi de plaques ciment est interdit.

Excepté en zone Ua le principe d'une entrée charretière pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

### 11.8 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- extension ou aménagement (y compris le changement de destination) de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes.
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes pour atteindre de meilleures performances énergétiques,
- impératif technique.

**Article U12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné en plus du garage.

Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné par logement.

Excepté en secteur Ua le principe d'une entrée charretière pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

**Article U13 - Espaces libres - plantations – espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurés au règlement graphique sont classés espaces boisés à conserver ou à créer. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article U14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)**

### **REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER IAU**

#### ***Caractère de la zone***

Cette zone à caractère naturel est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage peuvent y être admises.

Elle se localise à l'arrière du bâti existant : aux abords de l'ancienne ferme de Cléomont, au sud du Parc, au nord du terrain de football, au nord du bourg ainsi que dans un secteur d'extension au sud du bourg, entre le lotissement des Colombes et la rue de la Vallée. Toutes, hormis la zone proche du Parc, ont fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Elle peut être urbanisée dès maintenant sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone et prévoyant la réalisation des équipements conçus pour l'aménagement de l'ensemble de la zone qui leur sont nécessaires.

Elle comprend :

- ✓ un secteur IAU<sub>p</sub> correspondant au site localisé au nord du bourg, dans le cône de vue de l'église depuis la RD2157.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article IAU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

###### ***Sont interdits :***

- 1.1 - Les constructions de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas intégrées à une opération d'habitat groupé ou de lotissement à usage principal d'habitation.
- 1.2 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article IAU2.4, les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et d'épaves.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à la gestion des eaux pluviales, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 1.7 - Les garages collectifs de caravanes de plein air, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

## **Article IAU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - les opérations à usage principal d'habitation à condition :
- que ses opérations constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation d'ensemble de la zone IAU respectant, si la zone en a fait l'objet, les orientations d'aménagement,
  - que leur organisation évite l'enclavement de parcelles en zone IAU,
  - que soient réalisés les équipements correspondants au programme et conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone IAU.
- 2.2 Les équipements d'accompagnement à ces opérations d'habitat (tels que commerciaux, de services, culturels, sportifs...) à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent.
- 2.3 - Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient intégrées aux opérations décrites à l'alinéa IAU2.1.
- 2.4 - le stationnement de caravanes dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article IAU3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de ces accès.
- 3.4 - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article IAU4 - Desserte par les réseaux**

- 4.1 - Alimentation en eau potable  
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 - Assainissement
- a) eaux usées :
- Les eaux usées doivent obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées lorsqu'il existe au droit de l'opération.
- A défaut de réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. Dans le cas où un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées serait prévu, les dispositifs devront être conçus de façon à

permettre le branchement ultérieur sur ce réseau en tenant compte des caractéristiques envisagées de ce réseau.

b) eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être gérées localement, les exutoires existants n'ayant pas la capacité suffisante pour les recevoir. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive de l'aménageur.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

**Article IAU5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de dispositif collectif de traitement des eaux usées, la surface minimale exigée pour toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif est de 1 000 m<sup>2</sup>.

Cette surface doit être entièrement comprise à l'intérieur de la zone IAU.

Aucune règle n'est fixée en présence d'un réseau collectif d'assainissement ou de dispositif collectif de traitement des eaux usées.

**Article IAU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer.

**Article IAU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

7.2 - Lorsqu'elles ne joignent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de celle-ci.

7.3 - Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour la construction d'ouvrages de faible emprise d'intérêt public.

**Article IAU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

### **Article IAU9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.

### **Article IAU10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 – Dans le secteur IAUp les constructions seront à deux niveaux maximum hors sol dont un niveau de combles aménageables (rez de chaussée + combles aménageables). La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m50.

10.3 – dans le reste de la zone la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

### **Article IAU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

#### **11.2 - Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (comme par exemple l'utilisation de demi niveaux), le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder +0.80 m au dessus du terrain naturel, en secteur IAUp cette hauteur maximale est ramenée à +0.50 m. Cette hauteur maximale est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas relevés aux pieds de la construction.

L'édification de sous sols est déconseillée sur la commune de Coulmiers en raison de la nature ponctuellement argileuse des terrains. En secteur IAUp l'édification de sous sol est interdite.

#### **11.3 - Toitures**

##### **11.3.1 Dans le secteur IAUp :**

- les toitures seront composées de deux pans principaux, d'une pente d'au moins 40°. Une pente plus faible peut être admise pour les appentis, les vérandas, les extensions vitrées et les serres à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Les toitures des annexes peuvent également avoir une pente plus faible sans être inférieure à 30°.
- les matériaux autorisés sont la tuile plate de ton brun rouge à une densité minimale de 25 au m<sup>2</sup> et l'ardoise rectangulaire. Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés pour les vérandas et les serres. La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables pourra être permise sous réserve d'intégration satisfaisante.  
L'éclairage sera donné par des lucarnes traditionnelles prioritairement à l'emploi de châssis de toit, à placer en nombre limité et à rechercher sur les versants non vus du domaine public.



### 11.3.2 Dans le reste de la zone :

- Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. D'autres matériaux tels que les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres sous réserve d'obtenir, lorsque les matériaux ne sont pas translucides, une certaine harmonie avec la teinte des matériaux du bâti existant.
- La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires,...) est permise sous réserve d'une intégration harmonieuse avec le bâti environnant.
- Le recours à des matériaux ou à des techniques innovantes pour atteindre de meilleures performances énergétiques (toitures terrasses végétalisées...) est permis sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le contexte de zone d'habitat.

### 11.4 - Facades

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale (par exemple : balcon sur colonnade...).

Les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits.

Dans le secteur IAUp, Les enduits des murs doivent être de la teinte naturelle claire du mortier ou beige clair.

### 11.5 - Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres (à proscrire : roues de charrettes, style far west...).

Les clôtures seront de hauteur inférieure ou égale à :

- sur rue : 1,60 m,
- sur limites séparatives : 1,80 m.

L'emploi de plaques de ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.

Dans le secteur IAUp l'emploi de plaques ciment est interdit.

Les murs de clôture en parpaings seront enduits des deux cotés.

Le principe d'une entrée charretière pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

### 11.6 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- impératif technique,
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes pour atteindre de meilleures performances énergétiques.

### **Article IAU12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné en plus du garage.

Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné par logement.

### **Article IAU13 - Espaces libres - plantations**

13.1- Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. En cas d'impossibilité technique, des mesures compensatoires de type replantations pourront être demandées.

13.2 - Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées (au minimum un arbre pour 2 places de stationnement).

13.3 - Dans les opérations d'aménagement à vocation d'habitat portant sur une surface de un hectare ou plus, 10% de cette surface sera aménagée en espaces verts collectifs comportant des arbres de haute tige.

Cette superficie sera d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Cet aménagement ne pourra pas être relégué sur des délaissés de terrain inutilisables pour la construction. Il conviendra d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article IAU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0.4.

Dans le secteur IAUp le coefficient d'occupation des sols est de 0.2.

## **REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER IIAU**

### ***Caractère de la zone***

Cette zone à caractère naturel est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement.

Elle se localise au sud du bourg en prolongement de la zone à urbaniser ouverte dès à présent à l'urbanisation située entre le lotissement des Colombes et la rue de la Vallée.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure ultérieure de modification ou de révision simplifiée du P.L.U.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article IIAU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***Sont interdits :***

- 1.1 - Toutes les constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et d'épaves.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou collectifs admis à l'article IIAU2 et à l'aménagement futur de la zone.

#### **Article IIAU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - les équipements publics de faible emprise (tels que pylônes) peuvent être admis sous réserve que leur nature et leur localisation soit compatible avec la destination future de la zone.
- 2.2 - les exhaussements et affouillements de sol liés à la gestion des eaux pluviales et au traitement collectif des eaux usées de la zone IAU proche et à l'aménagement futur de la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article IIAU3 - Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article IIAU4 - Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article IIAU5 - Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU12 - Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU13 - Espaces libres - plantations**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article IIAU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

### *Caractère de la zone*

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte.

Elle englobe également des écarts bâtis disséminés dans l'espace agricole. Ces écarts et parcelles bâties n'ont pas vocation à être densifiés ou développés mais la reconstruction, l'extension ou/et l'aménagement (y compris le changement de destination) du bâti existant sont admis ainsi que la construction d'annexes.

Elle comporte un secteur à forte sensibilité paysagère (perspective sur l'église et une partie du noyau ancien du bourg à partir de la RD2157) dans lequel seuls les petits ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole (abris de station de pompage), aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis.

Plusieurs secteurs ont été définis dans la zone agricole :

- ✓ le secteur Ah correspond aux écarts bâtis disséminés dans l'espace agricole.
- ✓ le secteur Ap correspond à la zone de sensibilité paysagère.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
  - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les silos de stockage et d'approvisionnement nécessaires aux exploitations agricoles,
  - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.2 - Dans le secteur Ap, en plus des interdictions visées à l'alinéa précédent, tout bâtiment à l'exception des bâtiments de faible volume sous réserve des conditions stipulées à l'article 2.
- 1.3 - Dans le secteur Ah toutes occupations et utilisations du sol autre que les ouvrages visés à l'article A2 alinéa 2.2.

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - Dans le secteur Ap, les bâtiments de faible volume et dont l'activité n'est pas interdite à l'article précédent peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.
- 2.2 - Dans le secteur **Ah** peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages :
  - 2.2.1 Les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et les volumes initiaux indépendamment des règles fixées aux articles suivants.

- 2.2.2 La transformation et l'extension limitée des habitations et des bâtiments existants sous réserve d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- 2.2.3 Les constructions liées aux activités agricoles à condition que les bâtiments soient implantés à proximité des constructions existantes.
- 2.2.4 Les constructions et installations destinées à l'hébergement lié au tourisme rural à condition que :
- les bâtiments soient implantés à proximité des constructions existantes,
  - que la défense incendie soit assurée dans des conditions satisfaisantes selon la réglementation en vigueur.
- 2.2.5 Le changement de destination des bâtiments existants pour une vocation :
- d'habitation,
  - de garage collectif de caravanes,
  - d'activité artisanale, commerciale, de service, sous réserve du respect de la nature de la zone et de la capacité des équipements collectifs.
- à condition :
- que la défense incendie de la construction soit assurée dans des conditions satisfaisantes selon la réglementation en vigueur.
- 2.2.6 Les annexes aux constructions existantes.  
Pour les secteurs Ah situés dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD2157 (article L111.1.4), les annexes devront être implantées :
- à l'arrière d'un bâtiment existant,
  - à défaut de bâtiment existant, si une haie masquant l'annexe créée existe, elle devra être conservée. Sinon une plantation visant à masquer l'annexe créée pourra être imposée.
- 2.2.7 Les exhaussements et affouillements du sol liés à la défense incendie, à la construction, à la gestion des eaux pluviales, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 2.2.8 Les aires de stationnement.
- 2.3 - Dans le reste de la zone :
- 2.3.1 - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
  - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.
- 2.3.2 - Les constructions liées aux activités annexes nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les bâtiments soient implantés à proximité des constructions existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.  
En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

### **Article A4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

#### **4.3 - Electricité**

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique basse tension d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4 - Télécommunications**

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

### **Article A5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute nouvelle construction et changement de destination nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif de traitement des eaux usées domestiques est de 1 000 m<sup>2</sup> par logement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante.

**Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.
- 6.2 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle, les ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...), les abris de station de pompage nécessaires à l'exploitation agricole.

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.- Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives. Les autres constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.
- 7.2.- Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle ainsi que pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).

**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

**Article A9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article A10 - Hauteur des constructions**

- 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 - En secteur Ah la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m. Au-dessus de cette limite seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprises tels que cheminées, lucarnes...
- 10.3 - Hormis en secteur Ah où la hauteur maximale est fixée à 9m, dans le reste de la zone une hauteur maximale des constructions peut être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.



## **Article A11 - Aspect extérieur**

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

### **11.2 - Rénovation, aménagement des bâtiments existants**

Sur les constructions existantes, les éléments de construction traditionnels pré existants visibles doivent être conservés de manière préférentielle et les transformations doivent être réalisées en reprenant les éléments architecturaux traditionnels (matériaux, mises en œuvre, ouvertures, lucarnes...) sans pour autant interdire l'emploi de matériaux ou de techniques non traditionnels ou innovants, sous réserve d'une intégration satisfaisante.

### **11.3 - Toitures**

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. D'autres matériaux tels que les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres sous réserve d'obtenir, lorsque les matériaux ne sont pas translucides, une certaine harmonie avec la teinte des matériaux du bâti existant. La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...) est également permise sous réserve d'une intégration harmonieuse avec le bâti environnant.

Pour les bâtiments agricoles l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, au titre de l'harmonie avec le caractère bâti environnant, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées hormis pour les bâtiments d'élevage.

Une pente minimale des toitures peut être imposée en fonction du caractère des constructions environnantes et de l'intérêt à y rechercher une certaine harmonie.

### **11.4 - Façades**

En secteur Ah les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale (par exemple : balcon sur colonnade...).

Les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits.

### **11.5 - Clôtures** (autres que nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

L'emploi de plaques de ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.

Les murs de clôture en parpaings seront enduits des deux cotés.

En secteur Ah le principe d'une entrée charretière pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

- 11.6 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :
- extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
  - pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
  - impératif technique.

### **Article A12 - Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - En secteur Ah :

Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation individuelle il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné.

Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation collective il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné par logement.

### **Article A13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés**

Aux abords des bâtiments d'élevage, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

Les espaces boisés figurés au règlement graphique sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs Ah situés dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD2157, la plantation d'une haie pourra être imposée dans le cadre d'une création d'annexe ne pouvant, faute de bâtiment existant, être implantée sur l'arrière du bâti.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)**

### *Caractère de la zone*

Cette zone correspond aux espaces naturels occupés principalement par des massifs boisés, des parcs ou espaces assimilés. Elle englobe également des écarts bâtis. Ces écarts et parcelles bâties n'ont pas vocation à être densifiés ou développés mais la reconstruction, l'extension ou/et l'aménagement (y compris le changement de destination) du bâti existant sont admis ainsi que la construction d'annexes.

Elle inclut les secteurs de jardin à l'arrière des zones urbaines. Elle comporte des secteurs sensibles d'un point de vue paysager : entrée sud du bourg (Cléomont), bandes de terrain jouant un rôle d'écran paysager entre bâti et route ou en entrée de hameau. Elle inclut également la station d'épuration, le cimetière, les espaces verts (lotissement des Colombes).

Cette diversité et l'existence de projets de loisir au niveau du Parc et de l'Ormeteau ont conduit à définir plusieurs secteurs :

- ✓ le secteur Nb correspond aux secteurs de jardin le plus souvent à l'arrière des zones urbaines,
- ✓ le secteur Nc correspond à une zone où un projet de camping est à l'étude (l'Ormeteau),
- ✓ le secteur Nh correspond aux écarts bâtis situés en zone naturelle,
- ✓ le secteur Np correspond à des zones jouant un rôle paysager d'écran (abords de la RD2157 aux Crottes, en entrée de Bonneville), à l'entrée sud du bourg (route de Baccon), aux abords exposés de façades d'anciennes fermes disséminées dans l'espace agricole (Mamonville, La Grande Maison), aux « reliquats », situés à moins de 75m de la RD2157, de parcelles incluses dans une zone à urbaniser au nord du bourg,
- ✓ le secteur Ni correspond aux espaces verts du lotissement des Colombes,
- ✓ le secteur Ng correspond à une zone sur laquelle un projet de golf est en cours.

En-dehors des cas particuliers, les possibilités de construction sont principalement limitées à l'activité sylvicole, agricole ou piscicole, aux loisirs (chasse, pêche, activités sportives ou de loisirs de plein air).

A été identifié en tant qu'élément de paysage à préserver, en vertu de l'article L 123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme une bande de terrain boisée d'au maximum 15m de large sur les pourtours ouest, nord et est du Parc situés en zone Ng.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N2,
- 1.2 - Dans le secteur Np toutes occupations et utilisations du sol autre que :
  - ✓ les ouvrages visés à l'article N2 alinéa 2.5.
- 1.3 - Dans le secteur Ni toutes occupations et utilisations du sol autre que :
  - ✓ les ouvrages visés à l'article N2 alinéa 2.6.

- 1.4 - Dans le secteur Nh toutes occupations et utilisations du sol autre que :  
 ✓ les ouvrages visés à l'article N2 alinéa 2.7.
- 1.5 - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable (défrichage sans replantation compensatoire) à la bande boisée identifiée au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.

### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - Peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages :
- 2.1.1 Les ouvrages d'intérêt général, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics tels que pylônes, transformateurs, réservoir d'eau potable, station de traitement d'eau potable, ouvrages d'assainissement...
- 2.1.2 Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'agriculture, à la défense incendie, à la pisciculture, à l'irrigation, aux loisirs, à la gestion des eaux pluviales, à la réalisation d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou collectif.
- 2.1.3 Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- 2.1.4 Les constructions liées à l'exploitation sylvicole, piscicole ou agricole, à l'entretien de la forêt ou au gardiennage d'animaux à l'exception pour ces dernières, de celles destinées aux installations classées.
- 2.2 - Dans le secteur **Nb** peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages les annexes aux constructions existantes et l'extension de bâtiments situés en zone urbaine et contigus au secteur Nb.  
 Pour les secteurs Nb situés dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD2157 (article L111.1.4), les annexes devront être implantées :  
 - à l'arrière d'un bâtiment existant,  
 - à défaut de bâtiment existant, si une haie masquant l'annexe créée existe elle devra être conservée. Sinon une plantation visant à masquer l'annexe créée pourra être imposée.
- 2.3 - Dans le secteur **Ng** peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages : les constructions et installations nécessaires à un golf.
- 2.4 - Dans le secteur **Nc** peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages : les constructions et installations nécessaires à un camping.
- 2.5 - Dans le secteur **Np** peuvent être admis :  
 - les ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole, d'intérêt général, ou nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient de faible volume,  
 - les systèmes d'assainissement individuel.

- 2.6 - Dans le secteur **Nl** peuvent être admis :
- les ouvrages d'intérêt général, ou nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient de faible volume,
  - les aménagements de loisirs (aire de jeu, parcours de santé, liaison piétonne, parking, stationnement).
- 2.7 - Dans le secteur **Nh** peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages :
- 2.7.1 Les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et les volumes initiaux indépendamment des règles fixées aux articles suivants.
- 2.7.2 La transformation et l'extension limitée des habitations et des bâtiments existants sous réserve d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- 2.7.3 Les constructions liées aux activités agricoles à condition que les bâtiments soient implantés à proximité des constructions existantes.
- 2.7.4 Les constructions et installations destinées à l'hébergement lié au tourisme rural à condition que :
- les bâtiments soient implantés à proximité des constructions existantes,
  - que la défense incendie soit assurée dans des conditions satisfaisantes selon la réglementation en vigueur.
- 2.7.5 Le changement de destination des bâtiments existants pour une vocation :
- d'habitation,
  - de garage collectif de caravanes,
  - d'activité artisanale, commerciale, de service sous réserve du respect de la nature de la zone et de la capacité des équipements collectifs.
- à condition :
- que la défense incendie de la construction soit assurée dans des conditions satisfaisantes selon la réglementation en vigueur.
- 2.7.6 Les annexes aux constructions existantes.  
Pour les secteurs Nh situés dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD2157 (article L111.1.4), les annexes devront être implantées :
- à l'arrière d'un bâtiment existant,
  - à défaut de bâtiment existant, si une haie masquant l'annexe créée existe, elle devra être conservée. Sinon une plantation visant à masquer l'annexe créée pourra être imposée.
- 2.7.7 Les exhaussements et affouillements du sol liés à la défense incendie, à la construction, à la gestion des eaux pluviales, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 2.2.8 Les aires de stationnement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

#### **4.3 - Electricité**

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4 - Télécommunications**

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

### **Article N5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute nouvelle construction et changement de destination nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif de traitement des eaux usées domestiques est de 1 000 m<sup>2</sup> par logement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.
- 6.2 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle, les ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...), les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole.

**Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.- Les bâtiments pour animaux ou d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.  
Les autres constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.
- 7.2.- Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle ainsi que pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

**Article N9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article N10 - Hauteur des constructions**

- 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 - En secteur Nh la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m. Au-dessus de cette limite seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprises tels que cheminées, lucarnes...
- 10.3 - Hormis en secteur Nh où la hauteur maximale est fixée à 9m, dans le reste de la zone une hauteur maximale des constructions peut être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

## **Article N11 - Aspect extérieur**

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

### **11.2 - Rénovation, aménagement et changement de destination des bâtiments existants**

Sur les constructions existantes, les éléments de construction traditionnels pré existants visibles doivent être conservés de manière préférentielle et les transformations doivent être réalisées en reprenant les éléments architecturaux traditionnels (matériaux, mises en œuvre, ouvertures, lucarnes...) sans pour autant interdire l'emploi de matériaux ou de techniques non traditionnels ou innovants, sous réserve d'une intégration satisfaisante.

### **11.3 - Toitures**

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. D'autres matériaux tels que les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres sous réserve d'obtenir lorsque les matériaux ne sont pas translucides, une certaine harmonie avec la teinte des matériaux du bâti existant. La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...) est également permise sous réserve d'une intégration harmonieuse avec le bâti environnant.

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, au titre de l'harmonie avec le caractère bâti environnant, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées hormis pour les bâtiments d'élevage.

Une pente minimale des toitures peut être imposée en fonction du caractère des constructions environnantes et de l'intérêt à y rechercher une certaine harmonie.

### **11.4 - Façades**

En secteur Nh les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale (par exemple : balcon sur colonnade...).

Les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits.

### **11.5 - Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

L'emploi de plaques de ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.

Les murs de clôture en parpaings seront enduits des deux cotés.

En secteur Nh le principe d'une entrée charretière pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.



11.6 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
- impératif technique.

#### **Article N12 - Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - En secteur Nh :

Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation individuelle il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné.

Pour les constructions et aménagements à usage d'habitation collective il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné par logement.

#### **Article N13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés**

Aux abords des bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

Dans les secteurs Nb et Nh situés dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD2157, la plantation d'une haie pourra être imposée dans le cadre d'une création d'une annexe ne pouvant, faute de bâtiment existant, être implantée sur l'arrière du bâti.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.