

Commune de

Béville-le-Comte

(Eure-et-Loir)

1^e modification du plan local d'urbanisme

Prescription du Plu le 28 mars 2003
1^{er} arrêt du Plu le 21 octobre 2005
2^e arrêt du Plu le 8 juin 2006
Plu approuvé le 20 avril 2007
1^{ère} modification prescrite le 23 février
2008
1^{ère} modification approuvée le 19
septembre 2008



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du
19 septembre 2008 approuvant
la 1^{ère} modification du plan local
d'urbanisme de la commune de
Béville-le-Comte

Le maire,

Règlement

Date :

9 septembre 2008

Phase :

Approbation

3

Mairie de Béville-le-Comte, 1, place de la Mairie, 28700 Béville-le-Comte
Tél. : 02 37 91 53 00 / fax : 02 37 31 36 39 e-mail MAIRIE-DE-BEVILLE-LE-COMTE@wanadoo.fr

Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 907 687 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Division du territoire en zones.....	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	18
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh.....	21
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	22
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
Chapitre V - Règles applicables au secteur Ux.....	26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	28
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1 AU	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	29
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	29
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	32
Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1 AUx.....	33
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	33
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	35
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2 AU	36
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	36
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	36
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	37
Chapitre IX - Règles applicables à la zone A	39
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	39
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	41
Chapitre X - Règles applicables à la zone N.....	44
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	44
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	44
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	47

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Béville-le-Comte (Eure-et-Loir).

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

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 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 L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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 ».

B - Les **directives d'aménagement national** applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du **patrimoine archéologique**, article L. 531-14 du code du patrimoine.
Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles du Centre.

E - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

F - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**.

Ces travaux, installations et aménagements concernent :

« a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

« - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

« - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

« b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

« c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

« d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

« e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

« f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

« g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

« h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

« i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

« j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

« k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

G - Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants (article **R. 421-23** du code de l'urbanisme) :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

F - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

G - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

I - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ue, Uh et Ux ;

- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1 AU, 1 AUx et 2 AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Na auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-9 et R. 123-32 du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
 Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section II conditions de l'occupation du sol

- Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
 Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
 Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles
 Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
 Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.
 Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 Article 9 Emprise au sol des constructions
 Article 10 Hauteur maximale des constructions
 Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
 Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
 Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
- ##### **Section III possibilités maximales d'occupation du sol**
- Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Cette zone correspond au centre ancien du bourg de Béville-le-Comte.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique (négoce ou réparation d'automobiles par exemple).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité, installations de chauffage collectif, stations-services...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser au total une emprise de 25 m².
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade ;
- ou lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

De plus, la construction principale en pourra pas être implantée avec un recul égal ou supérieur à 20 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise maximum est fixée à 60 % ; pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette règle ne s'appliquera pas.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les **toitures** des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 45° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (22 u. au m² minimum) sans côte et de couleur brun vieilli. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites. Constructions à usage agricole : les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). Les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants ou de leurs annexes devront respecter l'unité d'aspect des bâtiments préexistants. Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

Les parois des **abris de jardin** seront en harmonie avec celles de la construction principale ; leur toiture sera de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les seules **clôtures** autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres régionales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,8 et 2,2 m et de 0,20 d'épaisseur minimum ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété. Dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé : une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré et deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7^o du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Cette zone correspond à la périphérie du bourg de Béville-le-Comte, urbanisée plutôt sous forme de lotissement datant de quelques décennies environ ; l'habitat y est majoritaire.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage..

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique (négoce ou réparation d'automobiles par exemple).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité, installations de chauffage collectif, stations-services...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour

la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Tout nouvel accès sera interdit sur la future déviation (ancienne voie ferrée).

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie au moins égale à 800 m².

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m ; de plus la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul supérieur ou égal à 20 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les **toitures** des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (22 u. au m² minimum) sans côte et de couleur brun vieilli. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites. Constructions à usage agricole : les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). Les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants ou de leurs annexes devront respecter l'unité d'aspect des bâtiments préexistants. Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

Les parois des **abris de jardin** seront en harmonie avec celles de la construction principale ; leur teinte sera ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les seules **clôtures** le long des voies ouvertes à la circulation présenteront une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 m. Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts surmontés de grille avec un tiers de mur bahut et deux tiers de grilles ou de haies ;
- les clôtures à claire-voie ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété. Dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré et deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7^o du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Cette zone correspond aux différents équipements collectifs de Béville-le-Comte : écoles, équipements sportifs, culturels etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées aux logements de fonction, au gardiennage ou à l'hébergement et si elles sont liées aux équipements collectifs ;
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Cette zone correspond au hameau du Luet. Le tissu bâti est assez peu homogène mais l'activité agricole y est relativement présente. Ce hameau actuellement en assainissement autonome sera desservi par un réseau collectif.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique (négoce ou réparation d'automobiles par exemple).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité, installations de chauffage collectif, stations-services...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser au total une emprise de 25 m².
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur ; en attente de la réalisation du réseau collectif, les dispositifs autonomes doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Si le système d'assainissement demandé est un dispositif autonome, pour être constructible, la superficie de la parcelle devra être égale ou supérieure à 800 m².

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les **toitures** des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (22 u. au m² minimum) sans côte et de couleur brun vieilli. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites. Constructions à usage agricole : les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). Les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants ou de leurs annexes devront respecter l'unité d'aspect des bâtiments préexistants. Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

Les parois des **abris de jardin** seront en harmonie avec celles de la construction principale ; leur teinte sera ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les seules **clôtures** le long des voies ouvertes à la circulation présenteront une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 m. Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts surmontés de grille avec un tiers de mur bahut et deux tiers de grilles ou de haies ;
- les clôtures à claire-voie ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des

techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété. Dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Établissements industriels, artisanaux ou entrepôts :

Il sera créé 1 place de stationnement par 30 m² de surface hors-œuvre brute. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré et deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7^o du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables au secteur Ux

Cette zone correspond aux parties urbanisées de Béville-le-Comte dévolues aux activités économiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les dépôts de véhicules.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ni en cas d'annexes et d'extensions de constructions qui ne respectent pas ces règles.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en recul des limites séparatives ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera au minimum de 3 m. Vis-à-vis des parcelles à usage d'habitat, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 6 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 15 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, élévateurs, sorties techniques...) la hauteur hors tout est portée à 18 m. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- La **disposition des bâtiments** devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
- En **façade**, seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées.
- En **couverture**, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.
- Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules **clôtures** autorisées sont les treillages métalliques soudés rigides de teinte foncée d'une hauteur comprise entre 1,5 m et 2,20 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 3 m de hauteur maximum. L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très

basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Établissements industriels, artisanaux ou entrepôts :

Il sera créé 1 place de stationnement par 30 m² de surface hors-œuvre brute. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

En plus de la surface à consacrer aux « plantations à réaliser », il sera exigé une **surface plantée et engazonnée** représentant au minimum 15 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions de Béville-le-Comte, à court terme et à dominante d'habitat.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les lotissements à usage d'activité ;
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les établissements d'enseignement ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche.

Article 1 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions sont autorisées à condition que :
 - 1 - il s'agisse d'une opération groupée ;
 - 2 - et que l'opération s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5 000 m² (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
 - 3 - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - 1 - qu'elles ne relèvent que du régime déclaratif ;
 - 2 - et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité...) ;
 - 3 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour

la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m ; de plus la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul supérieur ou égal à 20 m. Les constructions groupées présentant une unité de conception architecturale peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Article 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %. L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

Pour les constructions groupées et présentant une unité de conception architecturale, de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les **toitures** des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (22 u. au m² minimum) sans côte et de couleur brun vieilli. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). Les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle.

Les parois des **abris de jardin** seront en harmonie avec celles de la construction principale ; leur toiture sera de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les seules **clôtures** le long des voies ouvertes à la circulation présenteront une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 m. Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts surmontés de grille avec un tiers de mur bahut et deux tiers de grilles ou de haies ;
- les clôtures à claire-voie ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article 1 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement. De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

Article 1 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être

interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les principes de traitements des **espaces publics futurs** sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1 AUx

Cette zone correspond aux extensions de Béville-le-Comte à court terme, à usage d'activités économiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les dépôts de véhicules.

Article 1 AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, commerce, artisanat, service, bureau...) sont autorisées à condition que :
 - 1 - il s'agisse d'une opération groupée ;
 - 2 - et que l'opération respecte les principes du schéma d'ensemble figurant aux orientations d'aménagement ;
 - 3 - et qu'elle porte sur une superficie d'au moins 10 000 m² (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
 - 4 - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article 1 AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article 1 AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1 AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 3 m.

Article 1 AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article 1 AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article 1 AUx 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1 AUx 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 15 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, élévateurs, sorties techniques...), la hauteur hors tout est portée à 18 m. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article 1 AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La **disposition des bâtiments** devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

En **façade**, seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. suivants sont autorisés :

En **couverture**, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules **clôtures** autorisées sont les treillages métalliques soudés rigides de teinte foncée d'une hauteur comprise entre 1,5 m et 2,20 m

doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 3 m de hauteur maximum.
L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.
Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article 1 AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Pour toutes les constructions à usage d'activité, il est exigé 1 place de stationnement par 30 m² de surface hors-œuvre brute ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Article 1 AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

En plus de la surface à consacrer aux « plantations à réaliser », il sera exigé une **surface plantée et engazonnée** représentant au minimum 15 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2 AU

Il s'agit d'une réserve foncière.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone A

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- le changement de destination, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés :
 - 1 - sous réserve de la protection de l'activité agricole ;
 - 2 - et si les bâtiments présentent un intérêt patrimonial ;
 - 3 - et s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au plan de zonage et situés au hameau de Villiers et au Moulin du Luet ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les secteurs de point de vue repérés au document graphique par une légende particulière, les constructions et installations ne devront pas faire obstacle à la vue sur le paysage lointain.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, teintes ocre ou brun, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils

sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également recommandé. En plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

L'utilisation en clôture de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique et pour l'insertion paysagère des constructions à usage agricole, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

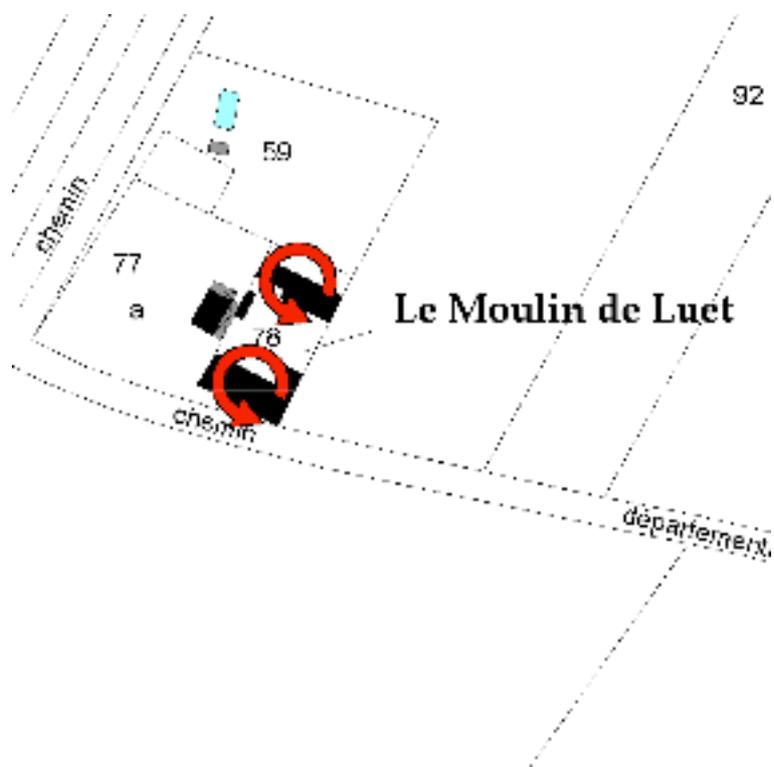
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

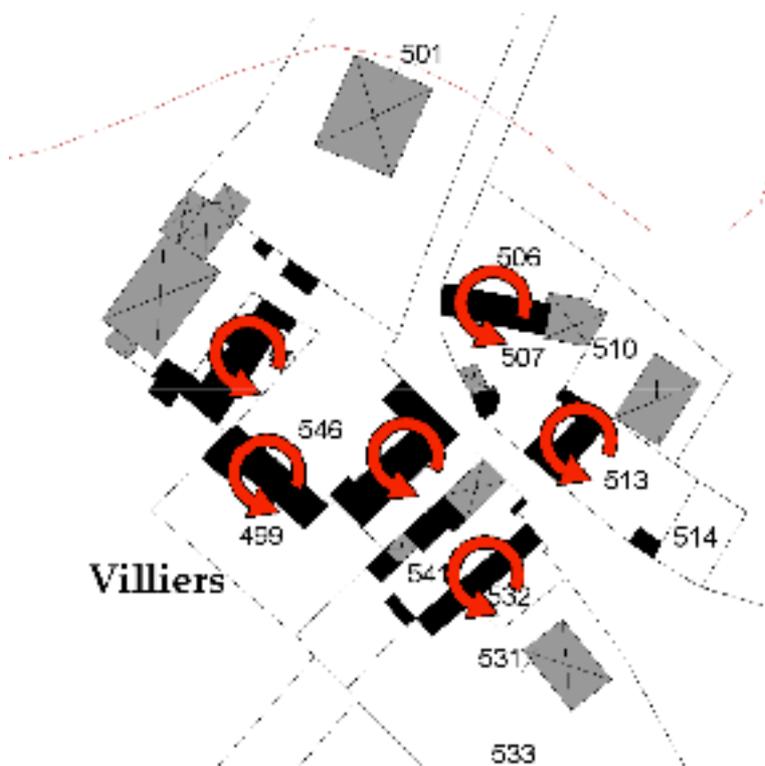
Article non réglementé.

Bâti pouvant faire l'objet de changement de destination

Le Moulin de Luet



Hameau de Villiers



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre X - Règles applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible où existent de rares constructions. Le secteur Na correspond à une ancienne décharge d'ordures ménagères dans laquelle les occupations et utilisations du sol sont très limitées.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- **Secteur Na** : en raison de la présence de l'ancienne décharge, toute construction est interdite y compris les abris pour animaux.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les annexes et les extensions des constructions et installations existantes (y compris les constructions et installations à usage agricole) sont autorisées ;
- les constructions à usage d'activités canines (pensions pour chiens...) sont autorisées si elles sont situées à plus de 500 m de toute habitation et s'il s'agit de bâti existant ;
- les constructions à usage d'activités équestres (pensions pour chevaux, manèges...) sont autorisées si elles sont situées à plus de 100 m de toute habitation ou s'il s'agit de bâti existant ;
- le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités (y compris les installations classées soumises à simple déclaration), l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés sous réserve de la protection de l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de recherche archéologique, techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les abris pour animaux sont autorisés :
 - 1 – s'il s'agit de structure légère et sans fondation,
 - 2 – et si leur surface est inférieure ou égale à 30 m²,
 - 3 – et s'ils sont édifiés sur une unité foncière d'au moins 4 000 m² ;
- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs de point de vue repérés au document graphique par une légende particulière, les constructions et installations ne devront pas se superposer au paysage lointain.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent

n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Si le système d'assainissement demandé est un dispositif autonome, pour être constructible, la superficie de la parcelle devra être égale ou supérieure à 1 000 m².

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 3 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La **restauration et la réhabilitation** des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc.

Les **façades** seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en enduits de mortier de chaux,

en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.

Pour les **toitures** des habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 45 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Vérandas ou verrières : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les toitures des constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la tuile de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés). Les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes ou les châssis de toit, ces derniers à pose encadrée, de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture.

Les parois des **abris pour animaux** seront uniquement en bois ; la couverture des abris pour animaux devra être de teinte foncée (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés).

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les seules **clôtures** autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres régionales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,8 et 2,2 m et de 0,20 d'épaisseur minimum ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
