



# **SAINT-GEORGES-SUR-FONTAINE -**

**Révision du POS en PLU - règlement**

**Projet approuvé le 9 avril 2018**

**pièce n°4**

# SOMMAIRE

## DÉFINITIONS

TITRE I - Dispositions générales

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles

TITRE V - Liste des emplacements réservés

TITRE VI - Annexes

## DÉFINITIONS

### **Adaptation mineure**

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

### **Alignement**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **Bâtiments annexes**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

Catégories de destination des constructions

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

### **Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Le COS est supprimé par la loi ALUR applicable depuis le 27 mars 2014.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

### **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone déterminent l'ordonnement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **Extension mesurée**

Est dénommée «extension mesurée», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

### **Façade de construction**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

### **Hauteur des constructions**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

### **Limites séparatives**

- Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la Limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **Permis de construire valant division**

Article R 431-24 du code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétente d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

Cette règle est applicable sauf si le règlement du PLU s'y oppose.

### **Retrait**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades.

### **Servitude d'utilité publique**

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

### **Unité foncière ou terrain**

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

### **Voie**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone) est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

### **Volumétrie**

Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (ou une construction principale) et des volumes secondaires. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petit et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

## **TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

### **DG I - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à la commune de Saint Georges sur Fontaine dans sa totalité.

### **DG II - Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent 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.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- 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.

2) Les articles L. 111.8, L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

- Article L111-8 : Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.  
Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.  
Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.  
À l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.
- Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

- Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

### **DG III - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### **1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, et des constructions à usage d'habitation, d'équipements, d'activités.

Le P.L.U. de Saint Georges sur Fontaine comporte plusieurs secteurs urbains :

- Secteur U : Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et diversité de l'habitat.  
Cette zone comprend une sous-zone Uc réservée au cimetière
- Secteur U1 : Zone urbaine à vocation économique.
- Secteur U1a : Zone à vocation scolaire et éducation

#### **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Le P.L.U. de Saint-Georges sur fontaine comporte un type de zone à urbaniser :

- Zone AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat. Cette zone comprend un sous-secteur AUH où une plus grande densité est demandée.

#### **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

- Les zones agricoles : Zone A

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

- Les zones naturelles : Zone N

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

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger,
- les mares à protéger,
- les emplacements réservés,
- les axes de ruissellements,
- les cavités souterraines et leur périmètre de protection.

### **DG IV - Adaptations mineures de certaines règles**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **DG V - Exception au respect des règles de hauteur**

L'exception concerne les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.



## **DG VI - Reconstruction en cas de sinistre**

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée, sous réserve du respect de l'article 11, et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

## **DG VII - Constructions antérieures au PLU**

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'État 27/05/1988).

### **Implantation par rapport à l'alignement**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la rue (le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les agrandissements et transformations peuvent être autorisés dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

### **Espaces libres et plantations**

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

### **Extensions sur constructions antérieures au PLU**

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU, les extensions peuvent déroger aux règles de l'article 11 pour s'inscrire dans la continuité du bâti existant.

## **DG VIII - Règles de calcul des hauteurs**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur autorisée.

Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.

Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues.

La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faîtage.

## **DG IX – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

Les Espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont répertoriés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

La protection des EBC inscrits aux documents graphiques réglementaires figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. À ce titre toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 30 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbres classés au titre des EBC sauf à l'intérieur des corps de ferme où la distance est portée à 5 mètres.

#### **DG IX - Dispositions relatives aux éléments de patrimoine protégé au titre de la loi paysage (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 ou L151-19 du Code de l'Urbanisme (par une trame spécifique), sont de plusieurs natures. On y retrouve :

- des éléments de patrimoine qu'il est important de préserver, car ils participent de la qualité et de l'identité de la commune,
- des cônes de vue ou des perspectives qui la aussi font partie intégrante de la qualité urbaine et paysagère de la commune et qui, à ce titre, doivent demeurer intacts,
- des espaces boisés et des haies qui jouent un rôle paysager et écologique et qui doivent être maintenus,
- des mares qui jouent un rôle hydraulique très important et à ce titre doivent être préservées et entretenues.

Dans ces espaces seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. Seules les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées sauf dans l'espace de respiration qui est protégé entre le bout d'Aval et le centre bourg où la aucune construction n'est autorisée.

La suppression partielle des haies ou des boisements protégés doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

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

La protection des boisements et des haies identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. À ce titre toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 5 mètres de la limite des haies classées sauf en cas d'extension dans le prolongement du bâti existant,
- 20 mètres pour les alignements d'arbres de haut jet classés sauf dans les corps de ferme où la distance est portée à 5 mètres.

#### **DG X – Risques (cavités ruissellements)**

Les secteurs de risque inscrits sur les documents graphiques du présent règlement sont inconstructibles ; toutefois les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions mesurées sous condition de ne pas aggraver le facteur de risque. S'agissant des risques liés aux cavités, la constructibilité est rétablie dès lors qu'il a été apporté la preuve que la présomption de cavité a été levée.

#### **DG XI – Extension mesurée**

Les extensions mesurées ne pourront excéder 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans les zones U et AU et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans les zones N et A.

#### **DG XI – Annexes**

Les annexes ne pourront excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur au faîtage de 4,5 mètres.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U**

**Qualification de la zone :** Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et diversité de l'habitat. Elle comprend une sous-zone U<sub>c</sub> qui correspond au cimetière.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE U 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2

#### **ARTICLE U 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.5 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7 - Les installations de Mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont autorisées à raison d'une installation (Mobil home, habitat léger de loisir et assimilé) par unité foncière.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE U 3 - Accès et voirie**

##### 3.1 - Accès

3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.7 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5.00 m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

3.2.3 - La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.

## **ARTICLE U1 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

À défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le SPANC ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

### 4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

## **ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, le terrain doit avoir une surface permettant l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

## **ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes et les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

#### **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions d'habitation seront implantées à une distance minimale de 3 m.

7.2 - Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 4,5 m seront implantés à une distance minimale de 1,5m.

7.3 - Les agrandissements et les extensions mesurées des constructions existantes et des bâtiments existants, les annexes jointives ou non et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas implantés conformément à l'article 7.1 pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

#### **ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE U 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est de 25% maximum.

#### **ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.2 majorée de 3 m.

10.2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 m au faîtage pour les toitures en pente.

10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 - Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur..)

10.5 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

10.6 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les cheminées.

#### **ARTICLE U 11 - Aspect extérieur**

##### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées.

11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaires, etc.

##### 11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

##### 11.3 - Toitures

- 11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm.
- 11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 11.3.3 - Un débord de toiture de 30 cm minimum des murs de longs-pans ou de pignons est obligatoire.
- 11.3.4 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 30° et 50°.
- 11.3.5 - Les toitures courbes sont interdites.
- 11.4 - Matériaux de couverture
  - 11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.
  - 11.4.2 - Les constructions annexes, jointives à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.
  - 11.4.6 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.
  - 11.4.7 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.
- 11.5 - Ouvertures en toiture
  - 11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
  - 11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes ou des chiens assis est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
  - 11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
  - 11.5.4 - Les verrières sont autorisées.
- 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques
  - 11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
  - 11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...
  - 11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
  - 11.6.4 - Les appareils de climatisation, et les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.
  - 11.6.5 - Les prises ou rejets d'air de type «ventouse» se feront obligatoirement par la toiture.
  - 11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.
- 11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades
  - L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.
  - 11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
  - 11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
  - 11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
  - 11.7.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
  - 11.7.5 - Les couleurs vives sont interdites en façade et sont autorisées pour les menuiseries.
  - 11.7.6 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires doivent être enterrées.
  - 11.7.7 - Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou implantées à l'arrière de la façade principale et ne pas être visibles depuis la route.
  - 11.7.8 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.



11.7.9 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

#### 11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublées ou non d'un grillage obligatoirement situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - La hauteur maximale des haies de clôtures est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).

11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 2 m dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U.

La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.

11.8.6 - Les murs de clôture en maçonnerie sont interdits. Seule la reconstruction à l'identique des murs existants en maçonnerie traditionnelle est autorisée.

### **ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules il est exigé un minimum de :

12.2.1 - 3 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation.

12.2.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.2.3 - Pour les activités de bureaux, 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.4 - Pour les commerces jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de places exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2.5 - Pour les hôtels : 1 place par chambre

12.2.6 - Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.7 - Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée.

12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

### **ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.10 - Les haies de clôtures seront obligatoirement plantées avec des végétaux d'essence locale.

### **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U1 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE U1 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 - L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra pas être autorisée sur les bâtiments classés au titre de l'article L 151-19

#### **ARTICLE U1 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua**

Qualification de la zone : Zone urbaine à vocation économique. Elle comprend une sous-zone Ua1 destinée à l'enseignement.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ua 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2

#### **ARTICLE Ua 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

2.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.3 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.5 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.

2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7 - Dans la zone Ua1 seules sont autorisées les activités liées à l'enseignement.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante, et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

##### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.

## **ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

À défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le SPANC ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle et ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

### 4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et les opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

## **ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, le terrain doit avoir une surface permettant l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

## **ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes et les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante sauf en cas d'EBC ou d'alignement d'arbres de haut jet protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

6.3 - Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

## **ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite séparative avec une autre zone U. Dans le cas où la parcelle voisine est inscrite en zone A ou N il n'est pas fixé de prescription spécifique.

## **ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est de 50% maximum.

## **ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions et des installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.2 majorée de 3 m.

10.2 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 m à l'acrotère pour les constructions à toitures-terrasses, ni une hauteur au faîtage supérieure à 14 m.

10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 - Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

10.5 - Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les cheminées.

## **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur**

### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaires, etc.

### 11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

### 11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm.

11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

11.3.3 - Un débord de toiture de 30 cm minimum des murs de longs-pans ou de pignons est obligatoire.

11.3.4 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 30° et 50°.

11.3.5 - Les toitures courbes sont interdites.

### 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.

11.4.3 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

## 11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les verrières sont autorisées.

## 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type «ventouse», les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

## 11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé sous réserve qu'ils soient traités contre la rouille et que l'aspect de la tôle brute ou galvanisée soit masqué (peinture laquée en usine par exemple).

11.7.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, et les installations similaires seront enterrées. Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

11.7.5 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.6 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

## 11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - La hauteur maximale des haies de clôtures est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).

11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.

11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 2 m dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U. La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.

11.8.6 - Les murs en maçonnerie sont interdits, à l'exception de la reconstruction à l'identique des murs en maçonnerie traditionnelle.

## **ARTICLE Ua 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des

services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.2.3 - Pour les activités de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.6 - Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

### **ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.2 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables, et les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
- les toitures végétalisées.

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.7 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.8 - La surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

## **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 - L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra pas être autorisée sur les bâtiments classés au titre de l'article L 151-19

### **ARTICLE Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone AU**

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux ..., compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Elle comporte une sous-zone AUh qui correspond à une grande parcelle en centre bourg sur laquelle une plus grande densité est souhaitée et sur laquelle il est imposé un minimum de quatre logements d'une surface inférieure à 85 m<sup>2</sup>.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en pièces n°5 du PLU. Elles doivent être respectées.

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

#### **ARTICLE AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Les lotissements à usages d'activités.
- 1.4 - Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

#### **ARTICLE AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.3 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **ARTICLE AU 3 - Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès**

- 3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

3.1.7 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 5 m par rapport à l'alignement.

### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

### 4.4 - Électricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

## **ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit sur borne soit observer un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes et les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

#### **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.

7.2 - Pour la zone AUh les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit en observant un recul de 3 m minimum.

#### **ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol**

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % du terrain d'assiette pour les habitations et annexes.

#### **ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser 6 m à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à toitures-terrasses, ni une hauteur au faîtage supérieure à 9 m.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur de la construction implantée en 2<sup>e</sup> front bâti ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagés.

#### **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur**

##### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit de façades.

##### 11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

##### 11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm.

11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m<sup>2</sup>.

11.3.3 - Un débord de toiture de 30 cm minimum des murs de longs-pans ou de pignons est obligatoire.

11.3.4 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 30° et 50°.

11.3.5 - Les toitures courbes sont interdites.

##### 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Dans le sous secteur AUh les toitures à deux pentes seront de couleur ardoises ou assimilée.

11.4.2 - L'emploi des tôles ondulées est interdit.

11.4.3 - Les tôles métalliques et les bacs acier seront laqués de teinte ardoise.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

#### 11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

#### 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.6.5 - Les prises et les rejets d'air de type «ventouse» se feront obligatoirement en toiture.

#### 11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

##### 11.7.1 - Façades et matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les couleurs vives sont interdites.
- Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, et les installations similaires doivent être enterrées. Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

##### 11.7.2 - Ouvertures en façades :

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

#### 11.8 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

- Les clôtures sur rue doivent être traitées avec une haie d'essence locale.
- Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc.).

## **ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places, par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte, en complément du garage.

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte.

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logements lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de la limite de propriété.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

### **ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement seront soigneusement entretenus.

13.4 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.5 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons perméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager...),
- les toitures végétalisées.

## **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

### **ARTICLE AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

#### **ARTICLE A 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
  - réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes ou futures.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus ...) est interdit.

#### **ARTICLE A 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150 m maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou à faible distance de l'exploitation en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U afin de favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- 2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,
- 2.4 - Les ouvrages nécessaires aux services publics.
- 2.5 - L'extension des constructions agricoles et des habitations existantes liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.6 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.
- 2.7 - Le changement de destination des bâtiments répertoriés
- 2.8 - Les annexes et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation.

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

#### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Accès
  - 3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit suffisante et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.
  - 3.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.
- 3.2 - Voirie
  - 3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
  - 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. À défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle et ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seuls le débit de fuite ou le trop-plein du dispositif de régulation pourront y être raccordés.

### 4.4 - Électricité et téléphone

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphonique et autres réseaux seront enterrés.

## **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions d'habitation et leurs extensions ou annexes doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'espace public.

6.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes des constructions d'habitation qui pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation au regard de l'existant.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions qui pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation au regard de l'existant.

7.3 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions précédentes.



## **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique**

Les constructions qui ne sont pas liées à l'activité agricole seront implantées dans un rayon de 45 mètres par rapport à l'habitation principale.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de l'unité foncière.

## **ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un niveau de comble aménageable ou 6 mètres à l'acrotère pour les maisons à toiture-terrasse.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure (silo, élévateur ...).

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur**

### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions de quelques natures qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

### 11.2 - Toitures

11.3.1 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm.

11.3.2 - Les toitures mono pentes sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions mesurées de moins de 25m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

11.3.3 - Un débord de toiture de 30 cm minimum des murs de longs-pans ou de pignons est obligatoire.

11.3.4 - Les pentes des toitures à deux pentes seront comprises entre 30° et 50°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

11.3.5 - Les toitures courbes sont interdites.

### 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - L'emploi des tôles ondulées est interdit.

11.4.3 - Les tôles métalliques et les bacs acier seront laqués de teinte ardoise ou tuile.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

### 11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouvertures en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

### 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.6.5 - Les prises et les rejets d'air de type «ventouse» se feront obligatoirement en toiture.

#### 11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

##### 11.7.1 - Façades et matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit pour les maisons d'habitation.
- Les couleurs vives sont interdites.
- Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

##### 11.7.2 - Ouvertures en façades :

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

#### 11.8 - Clôtures

11.6.1 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

11.6.2 - La limite avec la zone U, ou AU doit être traitée soit avec un talus planté ou non d'une haie d'essence locale soit un alignement d'arbres d'essence locale, soit une haie d'essence locale.

### **ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.2 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La création d'un accès sera autorisée dans la limite d'une largeur maximale de 6 mètres.

### **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **TITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Qualification de la zone : La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

#### **ARTICLE N 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales**

2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, sont autorisés :

2.1.1 - Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 - Les équipements liés au sport à l'exception des sports mécaniques, et aux loisirs et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.1.3 - Les abris nécessaires à l'observation de la faune et flore ainsi que la découverte de la nature.

2.1.4 - Les ouvrages hydrauliques,

2.1.5 - Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

2.1.6 - La création de circulations douces piétonnes et cyclistes.

2.1.7 - La création ou le confortement des voies nécessaires à l'entretien et à l'accès des parcelles enclavées.

2.1.8 - Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

2.1.9 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (cavités, ruissellement).

2.1.10 - Le changement de destination des bâtiments qui ont été répertoriés.

2.1.11 - Les annexes et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation.

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

#### **ARTICLE N 3 - Accès et voiries**

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.2 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante, et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

#### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

## **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les agrandissements des constructions existantes, les extensions mesurées des bâtiments existants, et les annexes jointives ou non ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.2 - Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif utilisant des terrains de faibles dimensions.

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions autorisées devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes des constructions d'habitation qui pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver la situation au regard de l'existant.

7.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées dans un rayon de 45 mètres par rapport à la maison principale.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15% de l'unité foncière.

## **ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - Les constructions, excepté les équipements d'intérêt général, ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et rdc + combles.

## **ARTICLE N 11 - Aspect des constructions**

### **Rappel du code de l'urbanisme**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions autorisées dans le cadre des utilisations du sol prévues dans l'article 2 devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.5 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité en-

vironnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaires, etc.

11.1.6 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.1.7 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée

## **11.2 - Toitures**

11.2.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.2.3 - Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont interdites.

11.2.4 - Les toitures mono pentes et toitures courbes sont interdites.

11.2.6 - Il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

## **11.3 - Matériaux de couverture**

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération ...) est interdit.

11.3.2 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

## **11.4 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.4.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.4.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.4.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

## **11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

### **11.5.1 - Matériaux des façades**

11.5.1a Pour les habitations

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales

- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

- Les couleurs vives sont interdites.

11.5.1b - Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

- La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

- L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

- Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

11.5.1c - Divers

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

### **11.5.2 - Ouvertures en façades**

Pour les habitations, les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **11.6 - Clôtures**

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.7.1 - Les clôtures sur rue doivent obligatoirement être plantées d'une haie d'essence locale.

11.7.2 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

### **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.2 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

## **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble de la zone N.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié. L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.



## **TITRE V**

### **LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES**

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.123-1 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé des emplacements réservés.

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
01	Verger conservatoire, aire de covoiturage et terrain de loisirs	mairie	1,04 ha
02	Création d'un cheminement piéton	mairie	200 m2
03	Création d'un cheminement piéton	mairie	900 m2
04	Création d'un cheminement piéton	mairie	160 m2
05	Aménagement de sécurité sur voirie	département	900 m2

