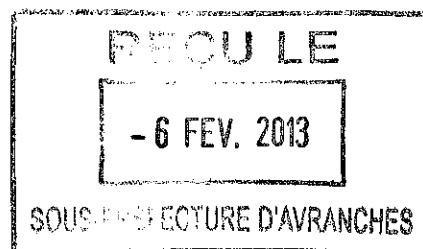


**Département de la Manche**

**Commune de**

**LES LOGES-MARCHIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°1**



**DOSSIER D'APPROBATION**

**Approuvé par délibération du  
Conseil Municipal le 17 janvier  
2013**

**RENNES**  
Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr

www.ouestam.fr

**REGLEMENT**



**Ouest am**  
Développement et aménagement des territoires

# SOMMAIRE

<b>NOTE LIMINAIRE .....</b>	<b>3</b>
-----------------------------	----------

1	Le règlement du P.L.U.....	4
2	Quelques définitions.....	5
1	Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	5
2	Le Coefficient d'Emprise au Sol.....	5
3	Les hauteurs d'immeuble.....	5
4	Lotissements anciens.....	6
5	Opérations groupées.....	7
6	Unité foncière.....	7
7	Bâtiments annexes - abris de jardins - garages.....	7

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>8</b>
---	----------

Article 1	Champ d'application.....	9
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	9
Article 3	Division du territoire en zones .....	11
Article 4	Adaptations mineures.....	13
Article 5	Marges de reculement.....	13
Article 6	Piscines .....	13
Article 7	Autres travaux .....	14
Article 8	Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires.....	14
Article 9	Zones humides inventoriées .....	14

<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>15</b>
1 Dispositions applicables à la zone UB .....	16
2 Dispositions applicables à la zone UC .....	26
 <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	 <b>37</b>
1 Dispositions applicables à la zone 1 A.U h .....	40
2 Dispositions applicables à la zone 1 A.U e .....	48
3 Dispositions applicables à la zone 2 A.Uh .....	55
 <b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	 <b>60</b>
 <b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	 <b>67</b>
 <b>TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSES .....</b>	 <b>78</b>
 <b>TITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....</b>	 <b>81</b>

# NOTE LIMINAIRE

# **1 LE REGLEMENT DU P.L.U.**

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

**Article 1 :** Occupation et utilisation du sol admises.

**Article 2 :** Occupation et utilisation du sol interdites.

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

**Article 3 :** Accès et voirie.

**Article 4 :** Desserte par les réseaux.

**Article 5 :** Caractéristiques des terrains.

**Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .

**Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**Article 9 :** Emprise au sol.

**Article 10 :** Hauteur des constructions.

**Article 11 :** Aspect extérieur - Clôtures.

**Article 12 :** Stationnement.

**Article 13 :** Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

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

**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.

**La section 1** définit ce qui est autorisé ou interdit.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger ...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagements arrêtées par le Conseil Municipal.

## **2 QUELQUES DÉFINITIONS**

### **2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

#### **Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme :**

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de surface de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## 2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3%) :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3%) :

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3%) :

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%) :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

## 2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **2.5 OPERATIONS GROUPEES**

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **2.6 UNITE FONCIERE**

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

## **2.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES**

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune des LOGES MARCHIS.

## ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

- 1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

**L'Article R 111-2**, qui prévoit notamment que : « 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 ».

**L'Article R 111-4** qui prévoit notamment que « 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 ».

**L'Article R 111-15** qui prévoit notamment que « 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 ».

**L'Article R 111-21** qui prévoit notamment que « 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 suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération

d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

### **3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.**

#### **3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

#### **3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

#### **3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :**

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

#### **3.4. Sites archéologiques :**

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

### **4. Reconstruction après sinistre**

Article L 111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

**1. Les zones urbaines sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment).**

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense, au U.C. la plus faible densité des constructions).

### **Zone U.B.**

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension du bourg sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone UB est peu dense: implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" important.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

### **Zone U.C.**

La zone U.C. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain lâche, en périphérie de l'agglomération de Saint Hilaire.

Outre les constructions à usage d'habitation, les équipements, aménagements et constructions liés aux établissements scolaires y sont autorisés.

Le paysage urbain de la zone UC est moins dense que celui de la zone UB, avec notamment un degré de "végétalisation" plus important et des volumes bâtis moins importants.

**2. Les zones à urbaniser A.U. sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.**

### **Zone 1 A.U.**

La zone 1 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U.h à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 A.U.e à vocation exclusive d'activités,

### **Zone 2 A.U**

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- la modification du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.,
- la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

### **3. Les zones agricoles A** sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées, comprenant le sous secteur Npi qui couvre les zones inondables.
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,

- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisées, ainsi que les changements de destination des constructions.

#### **5. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

#### **6. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

### **ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

### **ARTICLE 6 PISCINES**

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

## **ARTICLE 7 AUTRES TRAVAUX.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.5.7 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret ...

## **ARTICLE 8 ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES OU FERROVIAIRES.**

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

## **ARTICLE 9 ZONES HUMIDES ET HAIES INVENTORIEES**

Les éléments répertoriés sur les plans de zonage, inventoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés selon leur type. Les règles qui s'y appliquent sont précisées dans les zones concernées.

**TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

**CHAPITRE 1**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

**ZONE U.B.**

# **ZONE U.B.**

## **CARACTERE DE LA ZONE U.B.**

La zone U.B. correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation, en continuité du centre ancien et incluant celui-ci.

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée.

La zone UB comprend le secteur UBc, équipé en assainissement collectif, le reste de la zone UB ne l'étant pas.

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

### **Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

#### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
7. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés : toute construction, extension de construction existante,

affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article UB 2.

## **Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **2.1. Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement et les vérandas:

- sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 2.2,
- et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB 1.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

- a Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont seuls autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels que ceux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

### Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux usées

#### Secteur UBc

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

## 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## **Article U.B. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions se feront soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'une ou l'autre implantation peut être imposée dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### 7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

### 7.2 Constructions ne comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

### 7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ils devront être implantés, soit en limite de séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et paramédicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres bâtiments**

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3,00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### **2. Toitures**

### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et paramédicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions

traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures en tuiles sont autorisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle de toiture dès lors que des techniques visant à des économies d'énergie ou une meilleure gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre (*panneaux solaires, toitures végétalisées, ...*).

### 3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0,50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## Article U.B. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

5. Constructions à usage commercial

Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement minimum. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente (calcul à partir de 150 m<sup>2</sup>).

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Modalités d'application

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

### **Article U.B. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste possible. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

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

#### **Article U.B. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**CHAPITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

**ZONE U.C.**

## **ZONE U.C.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.C.**

La zone U.C. est une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires sur des parcelles de grande taille.

La zone UC est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, les services et commerces qui leur sont liés.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées ou non à l'habitat, y est possible.

La zone UC comprend le secteur UCc, équipé en assainissement collectif, le reste de la zone UC ne l'étant pas.

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

### **ARTICLE U.C. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.

7. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés : toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article UB 2.

## **Article U.C. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **2.1. Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement et les vérandas :

- sous réserve des conditions fixées au paragraphe UC 2.2,
- et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UC 1.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

- a L'extension des installations classées existantes et la création de nouvelles installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont seuls autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels que ceux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U.C. 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation normales des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2. Voirie (création)

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire demi-tour.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords, devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

### ARTICLE U.C. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, et raccordée à celui-ci.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux usées

#### Secteur UCc

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **Zone UC sauf secteur UCc**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE U.C. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE U.C. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 RD 977**

Les constructions se feront en retrait de -35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 977 : cette disposition ne s'applique pas si le projet consiste en une extension de construction existante ou un bâtiment annexe : dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

### **6.2 Autres voies**

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le cas d'immeubles déjà construits, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée selon le même alignement pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Dans le cas où le garage n'est pas compris dans le corps d'habitation, il sera implanté à au moins 5 m de l'alignement.

**Cas particulier des bâtiments d'équipements publics, des établissements scolaires et des établissements médicaux et para-médicaux d'hébergement**

Les bâtiments d'équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, les établissements de santé et les maisons de retraite doivent être édifiés soit à l'alignement des voies et des places existantes ou à créer, soit en recul de l'alignement.

**ARTICLE U.C. 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

**7.2 Constructions ne comportant deux niveaux et plus :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

### 7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ils devront être implantés, soit en limite de séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE U.C. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE U.C. 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### **ARTICLE U.C. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dispositions générales**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale absolue est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou deux niveaux (rez-de-chaussée + un étage). La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous conditions que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants sur le domaine public.

##### **Cas particulier des bâtiments d'équipements publics, des établissements scolaires et des établissements médicaux et paramédicaux d'hébergement**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les bâtiments d'équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, les établissements de santé et les maisons de retraite.

#### **ARTICLE U.C. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

##### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## **2. Toitures**

### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et paramédicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres bâtiments**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures en tuiles sont autorisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle de toiture dès lors que des techniques visant à des économies d'énergie ou une meilleure gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre (*panneaux solaires, toitures végétalisées, ...*).

## **3. Clôtures**

### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et paramédicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres bâtiments**

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0,50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## **ARTICLE U.C. 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au delà de 150 m<sup>2</sup>.

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Modalités d'application

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

## **ARTICLE U.C. 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste possible. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

## **SECTION III            POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.C. 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum autorisé est de 0.50 sauf pour les constructions scolaires et sportives à usage collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES A URBANISER**

## CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

**Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme).**

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

### CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation.

## **CARACTERE DE LA ZONE 2 A.UH**

La zone 2 A.U h a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U h n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

# **ZONE 1 A.U h**

## **CARACTERE DES ZONES 1 A.U H**

La zone 1 A.U h a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

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

### **Article 1 A.U h 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

#### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
7. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.

### **Article 1 A.U h 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

#### **2.1. Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1 AU h 2.2,
- et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 AU h 1.

## **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

1. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.

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

### **Article 1 A.U h 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

## **Article 1 A.U h 4        DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

### **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

## **Article 1 A.U h 5        CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **Logements sociaux**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres logements**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article 1 A.U h 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article 1 A.U h 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### 7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

### 7.2 Constructions ne comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

### 7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article 1 A.U h 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article 1 A.U h 9        EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **Article 1 A.U h 10        HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux, le comble pouvant être aménageable sur un niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égoût, est fixée à 3.00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## **Article 1 A.U h 11        ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### **2. Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures en tuiles sont autorisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle de toiture dès lors que des techniques visant à des économies d'énergie ou une meilleure gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre (*panneaux solaires, toitures végétalisées, ...*).

### 3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## Article 1 A.U h 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher , avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

5. Constructions à usage commercial

Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement minimum. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente (calcul à partir de 150 m<sup>2</sup>).

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Modalités d'application

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

## **Article 1 A.U h 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste possible. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

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

### **Article 1 A.U h 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

# **ZONE 1 A.U e.**

## **CARACTERE DES ZONES 1 A.U E**

La zone 1 A.U e a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, au Nord de l'agglomération.

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

### **Article 1 A.U e. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U e 2.

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés : toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article 1AUe2.

### **Article 1 A.U e. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

#### **2.1. Sont admis sans conditions :**

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
2. Les constructions destinées à abriter les équipements collectifs, socio-culturels, sportifs et de loisirs.
3. Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
5. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
7. Les serres.

#### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les

pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.
5. Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont seuls autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels que ceux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...

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

### **Article 1 A.U e. 3      ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

#### **Article 1 A.U e. 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### **2. Assainissement**

###### **2.1. - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

###### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

##### **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Article 1 A.U e. 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

#### **Article 1 A.U e. 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

- a. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.
- b. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

**Article 1 A.U e. 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Article 1 A.U e. 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

**Article 1 A.U e. 9            EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article 1 A.U e. 10          HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

## **Article 1 A.U e. 11      ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

Les aires de stockage sont interdites en façade le long de la RD 977.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les matériaux seront de choix simples, ainsi que les couleurs et les formes, afin de conférer une certaine homogénéité au site..

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisées en complément.

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupressus sont interdits.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

**Les plantations d'arbres de haut-jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques.**

Liste des essences recommandées :

- Petits arbres et arbustes : noisetier, prunellier, cornouiller sanguin, charme, noisetier, églantier, houx, érable champêtre, amélanchier, prunier myrobolan, viorne obier, fusain d'Europe, troène vulgaire, nerprun, bourdaine, buis à feuilles longues, genêt à balais,...
- Des essences horticoles rustiques peuvent être utilisées en complément : deutzia scabra, mahonia, rosier de paysage (R. Pleine de Grâce / R. rugosa / R. The Fairy ou similaires) / genêt d'Espagne / seringat / spirées hautes (ex. S.'Van Houttei', S. prunifolia) / osmanthe / laurier tin,...

## **Article 1 A.U e. 12      STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

5. Constructions à usage commercial

Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement minimum. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente (calcul à partir de 150 m<sup>2</sup>).

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Modalités d'application

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

#### **Article 1 A.U e. 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste possible. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

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

#### **Article 1 A.U e. 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## ZONE 2 A.Uh

### CARACTERE DE LA ZONE 2 A.UH

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

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

#### Article 2 A.Uh 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.Uh 2.

#### Article 2 A.Uh 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

**Sont notamment admises :**

1. La reconstruction après sinistre, l'extension mesurée plafonnée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'aménagement de toutes constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes et de vérandas, et sans création de logement supplémentaire.
2. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m<sup>2</sup> de SHOB et à moins de 25 m maximum de l'habitation.
5. Le changement de destination et d'affectation des bâtiments existants.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 2 A.Uh 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2. Voirie à créer

Sans objet.

### Article 2 A.Uh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

##### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

#### 3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

## **Article 2 A.Uh 5                    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...),

## **Article 2 A.Uh 6                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article 2 A.Uh 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

7.2. Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article 2 A.Uh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 2 A.Uh 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

## **Article 2 A.Uh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout, est fixée à 6 mètres ou bien 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée au faîtage, est fixée à 3,50 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

## **Article 2 A.Uh 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

## **Article 2 A.Uh 12 STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article 2 A.Uh 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste possible. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

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

#### **Article 2 A.Uh 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**TITRE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

**ZONE AGRICOLE**

## CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A (ARTICLE R. 123-7 DU CODE DE L'URBANISME) :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

#### Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés : toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

#### Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

##### 2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

**2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions** qu'elles ne constituent pas de préjudice au développement et au fonctionnement et des activités agricoles, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les bâtiments agricoles ainsi que les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole et destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité de cette exploitation.

Les constructions à usage d'habitation (*logements de fonction*) devront être implantées au plus près du siège d'exploitation ; la proximité sera évaluée selon les critères suivants :

- La distance par rapport au siège d'exploitation,

- Les difficultés d'acquisition du foncier,
  - Le non-mitage des paysages,
  - La moindre gêne aux activités agricoles voisines,
  - Les contraintes techniques.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme.
  3. Les reconstructions non agricoles après sinistre, sous réserve de respecter les volumes et emprises initiaux.
  4. le changement de destination des bâtiments agricoles en bâtiments d'activités pour celles autorisées dans la zone.
  5. Le camping et le caravanage à la ferme dans le cadre des dispositions réglementaires, ainsi que les gîtes ruraux s'ils sont directement liés à l'activité agricole.
  6. Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
  7. Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont seuls autorisés :
    - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
    - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels que ceux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article A. 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1.      Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2.2.      Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article A. 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

#### **Article A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres constructions	Bâtiments agricoles
RD 977	35 m	35m
Autres RD	30 m	30 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, dès lors que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### **Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article A. 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

## **Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### **2. Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures en tuiles sont autorisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle de toiture dès lors que des techniques visant à des économies d'énergie ou une meilleure gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre (*panneaux solaires, toitures végétalisées, ...*).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole.

### **3. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

#### **Article A. 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

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

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste possible. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

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

#### **Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

**ZONE NATURELLE**

## CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N (ARTICLE R. 123-8 DU CODE DE L'URBANISME) :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière 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'espace naturel.

La zone naturelle comprend deux secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages, comprenant le sous secteur Npi qui couvre les zones inondables.
- Le secteur Nh, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

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

#### Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

##### Tous secteurs

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N. 2, notamment les affouillements et exhaussements de sol en secteur Npi.

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés : toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

## **Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

**Sont admises sans conditions :**

### **Tous secteurs**

1. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
2. Les infrastructures routières.
3. Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont seuls autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels que ceux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

### **Secteur Nh**

1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale après extension, ainsi que les vérandas, et sous réserve du respect de l'article 204 de la loi S.R.U.
2. Le changement de destination et d'affectation des bâtiments agricoles traditionnels.
3. Les équipements et aménagements légers de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte, ... ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
5. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
6. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
7. La construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
8. Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
9. Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités protégées dans la zone.

10. Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, sous réserve du respect des distances minimales d'éloignement des habitations fixées par le Règlement Sanitaire Départemental, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la santé publique et à la salubrité des lieux.
11. Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments en pierres existants.
12. La rénovation et l'extension des bâtiments existants.

#### **En secteur Np**

1. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
2. Les équipements et aménagements légers de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte, ...
3. L'aménagement et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
4. L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et qu'elle n'excède pas : 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
5. Les installations, constructions et équipements sportifs, les terrains de jeux et aires de loisirs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
6. Les gîtes ruraux et les fermes auberges créées dans des bâtiments existants et présentant un caractère traditionnel, ou un intérêt architectural ou historique reconnu.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.
8. Les affouillements et exhaussements de sol pour la création de plans d'eau, sous réserve du respect de la législation en vigueur.
9. La création et l'extension de nouveaux bâtiments agricoles.

#### **En sous-secteur Npi**

1. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N. 3 ACCES ET VOIRIE.

#### Tous secteurs

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

##### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article N. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

#### Tous secteurs

##### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

##### 2. Assainissement

###### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

### 3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article N. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

### Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article N. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

### Secteur Np

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres constructions
RD	35 m
Autres voies	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### Secteur Nh

- 6.3 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres constructions
<u>RD 977</u>	35m
<u>Autres RD</u>	15 m

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

#### Autres voies

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

- 6.4 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article N. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### Secteur Np

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Secteur Nh**

#### **7.3 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives pour la partie de la construction en rez de chaussée,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives dans les autres cas : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

#### **7.4 Constructions comportant deux niveaux et plus :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

#### **7.5 Implantations par rapport aux fonds de parcelles**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait par rapport aux fonds de parcelles ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les garages et les annexes.

### **Article N. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article N. 9      EMPRISE AU SOL.**

### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

## **Article N. 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **Tous secteurs**

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

## **Article N. 11      ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

### **Tous secteurs**

#### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **2. Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures en tuiles sont autorisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle de toiture dès lors que des techniques visant à des économies d'énergie ou une meilleure gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre (*panneaux solaires, toitures végétalisées, ...*).

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage agricole.

### **3. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole.

## **Article N. 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **Article N. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

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

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste possible. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

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

#### **Article N. 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

**TITRE 6**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX**

**ESPACES BOISES CLASSES**

# ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en espaces boisés classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan Local d'Urbanisme.

## **Article 1 DISPOSITIONS GENERALES.**

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 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 défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

## **Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES.**

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa 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'Etat, 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 Local d'Urbanisme approuvé ou rendu public, 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 de 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 dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.
  - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, 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 les conditions déterminées par les décrets prévus à 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.

- Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.
2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 AU.

**TITRE 7**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX**

**EMPLACEMENTS RESERVES**

# EMPLACEMENTS RESERVES

## Article 1.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au P.L.U. donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au P.L.U.

## Article 2.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123-9, R 123-22 (2e alinéa) et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

- a) la construction y est interdite.
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

## Article 3.

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).