

Commune de la  
**Ferté-Villeneuve**

Eure-et-Loir

7 rue Nationale - 28220 la Ferté-Villeneuve - Tél : 02 37 44 18 10

## Plan Local d'Urbanisme



## REGLEMENT

# 4

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 4 décembre 2008
- ▶ Arrêt du projet le 13 février 2012
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 18 juillet 2012 au 20 août 2012
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 novembre 2012

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 13 novembre 2012

approuvant  
le plan local d'urbanisme  
de la commune de la Ferté-Villeneuve  
Le Maire,

PHASE :

Approbation



## Sommaire

<b>TITRE I : Dispositions générales</b> .....	2
<b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	5
<u>Chapitre I</u> : Dispositions applicables à la zone Ua .....	5
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	6
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	7
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	13
<u>Chapitre II</u> : Dispositions applicables à la zone Ub.....	14
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	14
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	15
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	22
<u>Chapitre III</u> : Dispositions applicables à la zone Uc.....	23
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	23
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	24
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	30
<u>Chapitre IV</u> : Dispositions applicables à la zone Ue .....	31
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	31
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	32
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	36
<u>Chapitre V</u> : Dispositions applicables à la zone Ux .....	37
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	37
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	38
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	43
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	44
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	44
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	45
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	50
<b>TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole</b> .....	51
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	52
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	53
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	60
<b>TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle</b> .....	61
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	62
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	63
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	69
<b>LEXIQUE</b> .....	70

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

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Ferté-Villeneuil, située dans le département d'Eure-et-Loir.

### **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**A-** Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

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

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

**C- Protection du patrimoine archéologique :**

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

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

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

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

**F-** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

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

**H-** Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les **zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ux.
- Les **zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone 1AU.
- La **zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
- La **zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne, Nh, Nj et Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

**L'indice «i »** ajoutée à la dénomination de la zone signifie le caractère inondable du secteur.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- **Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.):**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

- **Les éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.** Ils sont identifiés sur les documents graphiques.

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

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

**Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**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 maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

**Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONE URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- Ua : zone urbaine correspondant au secteur historique du bourg
- Ub : zone urbaine récente à dominante d'habitat construite dans le centre bourg depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle.
- Uc : zone urbaine récente à dominante d'habitat pavillonnaire construite à partir des années 1950
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics
- Ux : zone urbaine à vocation d'activités

## **CHAPITRE I :** **Dispositions applicables à la zone Ua**

### **Caractère de la zone :**

La zone Ua correspond plus particulièrement au bourg historique.

### **Destination de la zone :**

La zone Ua est destinée prioritairement à l'habitat. Elle peut également accueillir des équipements, services et activités compatibles avec un environnement urbain.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

En zone inondable, dénommée « i » sur le plan de zonage, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

<b>SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

### **Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage d'entrepôts
3. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. L'aménagement de terrains de camping
5. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. Les dépôts de véhicules
7. Les garages collectifs de caravanes
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'activités économiques autres que celles figurant à l'article 1 à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

### **Article Ua3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.



## **Article Ua4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Ua5 : Caractéristiques des terrains**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

## **Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### Constructions principales et extensions

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 mètres comptés par rapport à l'alignement dans les cas suivants:

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe ; l'implantation peut être alors envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

### Annexes et abris de jardin

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres comptés par rapport à l'alignement.

### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Constructions principales, annexes accolées et extensions

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'au moins une des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

### Annexes non accolées, abris de jardin

Les annexes non accolées, abris de jardin d'une hauteur égale ou inférieure à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publiques soient assurées.

**Article Ua9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Pour les terrains déjà construits à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, un dépassement de 10% peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants.

**Article Ua10 : Hauteur maximum des constructions**

Constructions principales, annexes accolées et extensions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres mesurés à partir du niveau du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R+1+combles).

Annexes non accolées

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,

- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **Article Ua11 : Aspect extérieur**

### 11.1.- Dispositions générales

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti existant de la commune par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture, etc...).

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux d'aspect traditionnel (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.*

### 11.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

### 11.3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public.

### 11.4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pans, de pentes égales ou supérieures à 45°. En cas d'extension ou d'annexes, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates de teinte brun rouge.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux de couverture sont admis mais seront de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

### 11.5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes à deux ou trois pans ou à croupe. Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade. Elles doivent être réalisées à l'aplomb du mur de façade.

### 11.6- Clôtures

Les clôtures sous la forme de murs anciens existants doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

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

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite compris entre 1,60 et 1,80 mètre de hauteur ;
- les clôtures en mur à claire-voie comprises entre 1,60 et 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ua13.

11.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

**Article Ua12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article Ua13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

**SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol****Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **CHAPITRE II :** **Dispositions applicables à la zone Ub**

### **Caractère de la zone :**

La zone Ub correspond aux secteurs de la commune construits depuis le début du XX<sup>ème</sup> principalement sur le bourg.

### **Destination de la zone :**

La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle peut également accueillir des équipements, services et activités compatibles avec un environnement urbain. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

<b>SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

### **Article Ub1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

1. Les constructions à usage industriel
2. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
3. L'aménagement de terrains de camping
4. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
5. Les dépôts de véhicules
6. Les garages collectifs de caravanes
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article Ub2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'activités économiques autres que celles figurant à l'article 1 à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

### **Article Ub3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.



## **Article Ub4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Ub5 : Caractéristiques des terrains**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

**Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Constructions principales et extensions**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance comprise entre 2 mètres et 7 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**Annexes et abris de jardin**

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas :**

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Constructions principales, annexes accolées et extensions**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

**Annexes non accolées, abris de jardin**

Les annexes non accolées, abris de jardin d'une hauteur égale ou inférieure à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas :**

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**Article Ub9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Pour les terrains déjà construits à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, un dépassement de 10% peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants.

**Article Ub10 : Hauteur maximum des constructions****Constructions principales, annexes accolées et extensions**

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

**Annexes non accolées**

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas :**

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article Ub11 : Aspect extérieur****11.1- Dispositions générales**

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être dans l'esprit du bâti de la commune par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux d'aspect traditionnel (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.*

### 11.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

### 11.3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

#### 11.4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pans, de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension ou d'annexes, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles d'aspect plat de teinte brun rouge.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux de couverture sont admis mais seront de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

#### 11.5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

#### 11.6- Clôtures

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

#### 11.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **Article Ub12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : au minimum une place de stationnement pour 3 chambres.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les autres constructions : article non réglementé.

### **Article Ub13 : Espaces libres et plantations**

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

**SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article Ub14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **CHAPITRE III :** **Dispositions applicables à la zone Uc**

### **Caractère de la zone :**

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat de la commune construits récemment (depuis les années 1950).

### **Destination de la zone :**

La zone Uc est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

<b>SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

### **Article Uc1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage agricole
3. Les constructions à usage d'entrepôts
4. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
5. L'aménagement de terrains de camping
6. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
7. Les dépôts de véhicules
8. Les garages collectifs de caravanes
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article Uc2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'activités économiques autres que celles figurant à l'article 1 à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



## SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

### **Article Uc3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article Uc4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Uc5 : Caractéristiques des terrains**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

## **Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### Constructions principales et extensions

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance comprise entre 2 mètres et 7 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

### Annexes et abris de jardin

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Constructions principales, annexes accolées et extensions

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

### Annexes non accolées, abris de jardin

Les annexes non accolées, abris de jardin d'une hauteur égale ou inférieure à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

### **Article Uc9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Pour les terrains déjà construits à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, un dépassement de 10% peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants.

### **Article Uc10 : Hauteur maximum des constructions**

#### Constructions principales, annexes accolées et extensions

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

#### Annexes non accolées

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

#### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article Uc11 : Aspect extérieur**

#### 11.1- Dispositions générales

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture, etc...).

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.*

#### 11.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

#### 11.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pans, de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension ou d'annexe, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles d'aspect plat de teinte brun rouge.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux de couverture sont admis mais seront de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

#### 11.4- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

#### 11.6– Clôtures

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

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- les haies végétales, doublées ou non d'un grillage, maintenues à une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Uc13.

#### 11.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **Article Uc12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

### **Article Uc13 : Espaces libres et plantations**

40% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

## **SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uc14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE IV :** **Dispositions applicables à la zone Ue**

### **Caractère de la zone :**

La zone Ue correspond aux principaux équipements publics de la commune.

### **Destination de la zone :**

La zone Ue est destinée prioritairement à l'extension des équipements publics de la commune.

<b>SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

### **Article Ue1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

1. Les constructions à usage d'habitation, exception faite des logements de gardiennage
2. Les constructions à usage agricole
3. Les constructions à usage industriel
4. Les constructions à usage d'entrepôts
5. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
6. L'aménagement de terrains de camping
7. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
8. Les dépôts de véhicules
9. Les garages collectifs de caravanes
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article Ue2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et/ou le fonctionnement des activités admises dans la zone sont autorisées
2. Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition de respecter les dispositions des articles Ue12 et Ue13
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



**SECTION II : Conditions de l'occupation du sol****Article Ue3 : Accès et voirie****3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**3.2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article Ue4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Ue5 : Caractéristiques des terrains**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

### **Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Constructions principales, extensions, annexes

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'une distance égale ou supérieure de 3 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Constructions principales, annexes et extensions

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'au moins une des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

#### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

### **Article Ue9 : Emprise au sol**

Article non réglementé.

**Article Ue10 : Hauteur maximum des constructions**Constructions principales, annexes et extensions

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article Ue11 : Aspect extérieur**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.1- Toitures

Les toitures peuvent être de toute forme mais doivent respecter des colorations neutres.

11.2- Façades

La couleur blanche et les teintes vives sont interdites pour tous les types de revêtement extérieur.

11.3- Clôtures

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques et être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

#### 11.4- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

#### **Article Ue12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Le retrait devra être planté.

#### **Article Ue13 : Espaces libres et plantations**

20% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

### **SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ue14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE V :** **Dispositions applicables à la zone Ux**

### **Caractère de la zone :**

La zone Ux correspond à un secteur d'activités industrielles et artisanales, elle accueille un silo agricole.

### **Destination de la zone :**

La zone Ux est exclusivement destinée aux activités industrielles et artisanales.

<b>SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

### **Article Ux1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

1. Les constructions à usage d'habitation, exception faite des logements de gardiennage
2. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
3. L'aménagement de terrains de camping
4. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
5. Les dépôts de véhicules
6. Les garages collectifs de caravanes
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article Ux2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et/ou le fonctionnement des activités admises dans la zone sont autorisées
2. Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur et qu'elles ne portent pas atteinte au milieu environnant.
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

### **Article Ux3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article Ux4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Ux5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé.

## **Article Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article Ux7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction :

Toute construction doit être implantée à une distance d'une limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article Ux8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**Article Ux9 : Emprise au sol**

Article non réglementé

**Article Ux10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions (exception faite des silos) est limitée à 8 mètres mesurés à partir du niveau du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

## **Article Ux11 : Aspect extérieur**

### 11.1- Dispositions générales

Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traités par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

### 11.2- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

### 11.3- Façades

Les façades des constructions devront respecter des colorations plutôt neutres (couleur sombre et mates...).

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

### 11.4- Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètre, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures en grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 m de hauteur, supportées ou non par un soubassement, et doublées ou non de haies végétales.

### 11.5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **Article Ux12 : Stationnement**

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée pour toutes constructions destinées à des bureaux.

### **Article Ux13 : Espaces libres et plantations**

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Les aires de stockage et entrepôts à l'extérieur seront traités par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

**SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article Ux14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES A URBANISER**

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

### **CHAPITRE I :** **Dispositions applicables à la zone 1AU**

#### **Caractère de la zone :**

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

#### **Destination de la zone :**

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat.

<b>SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

#### **Article 1AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage agricole
3. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. L'aménagement de terrains de camping
5. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. Les dépôts de véhicules
7. Les garages collectifs de caravanes
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article 1AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.
2. Les constructions à usage d'activités économiques autres que celles figurant à l'article 1 à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;

3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

### **Article 1AU3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article 1AU4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé.

### **Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Constructions principales et extensions

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### Annexes et abris de jardin

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Constructions principales, annexes accolées et extensions

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'au moins une des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

#### Annexes non accolées, abris de jardin

Les annexes non accolées, abris de jardin d'une hauteur égale ou inférieure à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.



**Article 1AU9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

**Article 1AU10 : Hauteur maximum des constructions**Constructions principales, annexes accolées et extensions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R+1+combles).

Annexes non accolées

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**Article 1AU11 : Aspect extérieur**11.1- Généralités

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

11.3- Clôtures

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre

le long du domaine public, de 1,50 mètre en limite séparative et doublées de haies végétales choisies dans les essences locales décrites à l'article 1AU13.

#### 11.5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte. Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

#### **Article 1AU12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

#### **Article 1AU13 : Espaces libres et plantations**

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

### **SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES** **A LA ZONE AGRICOLE**

Le présent titre s'applique à la zone agricole du PLU :

- A : zone agricole

Elle comprend le secteur suivant :

- Ah : secteur des hameaux et écarts non agricoles et des anciens corps de ferme isolés en milieu agricole

### **Caractère de la zone :**

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

### **Destination de la zone :**

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises

Cette zone abrite un secteur répondant à une vocation spécifique :

Le secteur Ah correspond aux petits hameaux et aux écarts non agricoles. Dans ce secteur, seules les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées. Sont ainsi totalement proscrites les nouvelles constructions principales.

Le secteur Ai correspond au périmètre de la zone inondable défini au plan des contraintes.

En zone inondable, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux et les demandes relatives aux remblais seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

**SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol****Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

**Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières****2.1- Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à leur diversification,
2. Les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants,
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 du même code.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### 2.2- Dispositions particulières en secteur Ah

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

1. les extensions limitées aux installations et aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
2. la création d'annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
3. Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs compatible avec le caractère de la zone,
4. Les abris pour animaux s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones U et AU,
5. Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.

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

### **Article A3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

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

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens

ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **Article A5 : Caractéristiques des terrains**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

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

##### Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### Dispositions particulières en secteur Ah :

##### Constructions principales et extensions

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance comprise entre 2 mètres et 7 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### Annexes et abris de jardin

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

##### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou



d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions particulières en secteur Ah :

##### Constructions principales et extensions

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

##### Annexes et abris de jardin

Les annexes non accolées, abris de jardin d'une hauteur égale ou inférieure à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

##### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Article non réglementé.

### **Article A9 : Emprise au sol**

#### Dispositions particulières en secteur Ah

Les extensions autorisées des installations et des constructions à usage d'habitation sont limitées à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes autorisées sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

### **Article A10 : Hauteur maximum des constructions**

#### 10.1- Dispositions générales

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est fixée à 10 mètres hors tout mesurés à partir du niveau du sol (exception faite des silos).

La hauteur des constructions destinées à l'habitation et des abris pour animaux est fixée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

#### 10.2- Dispositions particulières en secteur Ah

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est fixée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est fixée à 2,50 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **Article A11 : Aspect extérieur**

#### 11.1- Dispositions générales

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en

œuvre innovantes en matière d'aspect de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, à condition de ne pas aggraver la situation existante et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.*

### Façades et toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 35°.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

#### 11.2- Dispositions particulières en secteur Ah

##### 11.2.1- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

##### 11.2.2- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

Dans le cas d'ouverture de baies nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti existant. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

### 11.2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pans, de pentes supérieures ou égales à 35°. En cas d'extension et d'annexe, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles d'aspect plat de teinte brun rouge.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux de toiture sont autorisés mais seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

### 11.2.4- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

### 11.2.5- Clôtures

Les clôtures autorisées en bordure de voie publique sont les clôtures en mur à claire-voie ou de haies végétales doublées ou non d'un grillage, l'ensemble tenu à 1,60 mètre de hauteur maximum.

## **Article A12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

**Article A13 : Espaces libres et plantations**

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les abris pour animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

<b>SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>
---

**Article A14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES** **A LA ZONE NATURELLE**

Le présent titre s'applique à la zones naturelle du PLU :

- N : zone naturelle

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nc : secteur du cimetière
- Ne : secteur destiné à accueillir des équipements de loisirs
- Nh : secteurs des hameaux et écarts non agricoles et des anciens corps de ferme isolés en milieu naturel
- Nj : secteurs destinés à accueillir des jardins
- Np : secteur destiné à accueillir la pisciculture

### **Caractère de la zone :**

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

Cette zone identifie la vallée, les coteaux, et l'ensemble des terrains participant à la qualité environnementale de la commune.

### **Destination de la zone :**

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

- Le secteur Nc caractérise les espaces affectés au cimetière.
- Le secteur Ne correspond au secteur à vocation d'équipements publics, sportifs, ou de détente.
- Le secteur Nh correspond aux écarts.
- Le secteur Nj correspond aux jardins.
- Le secteur Np correspond à la pisciculture.

Le secteur Ni correspond au périmètre de la zone inondable défini au plan des contraintes.

En zone inondable, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux et les demandes relatives aux remblais seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

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

### **Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

### **Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

#### *2.1- Dispositions générales*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

1. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole,
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Les aménagements à usage de loisirs ou de promenade, dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 du même code.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

#### *2.2- Dispositions particulières*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

##### 2.2.1- Secteur Nc

Les aménagements liés au fonctionnement du cimetière.

### 2.2.2- Secteur Ne

Les constructions et installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative (stade, ...)

### 2.2.3- Secteur Nh

1. Les constructions destinées à l'exploitation forestière ainsi que leurs extensions et réfections, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
2. Les extensions limitées aux installations et aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
3. la création d'annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
4. Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs compatible avec le caractère de la zone,
5. Les abris pour animaux s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones U et AU,
6. Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.

### 2.2.4- Secteur Nj

Les installations et constructions compatibles avec la gestion des jardins (abris de jardins, ...).

### 2.2.5- Secteur Np

Les installations et les constructions nécessaires à l'activité agricole et piscicole ainsi que leurs extensions et réfections, à condition d'être mesurées et compatibles avec le caractère de la zone.

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

### **Article N3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.



Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

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

### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2- Assainissement

#### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **Article N5 : Caractéristiques des terrains**

En secteur Nh, pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

#### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Dispositions particulières en secteur Nh et Nj

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance comprise entre 2 mètres et 7 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### La règle précédente ne s'applique pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### *Dispositions particulières en secteur Nh et Nj*

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

### Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Article non réglementé.

## **Article N9 : Emprise au sol**

### *Dispositions particulières en secteur Nh*

Les extensions autorisées des installations et des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes autorisées sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

## **Article N10 : Hauteur maximum des constructions**

### *10.1- Dispositions générales*

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

### *10.2- Dispositions particulières en secteur Nh*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

### 10.1- Dispositions particulières en secteur Nj

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

## **Article N11 : Aspect extérieur**

### 11.1- Dispositions générales

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### 11.2- Dispositions particulières en secteur Nh

#### 11.2.1- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à II est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

#### 11.2.2- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

### 11.2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pans, de deux qui devront être supérieures ou égales à 35°. En cas d'extension et d'annexe, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates de teinte brun rouge.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

### 11.2.4- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

### 11.2.5- Clôtures

Les clôtures autorisées en bordure de voie publique sont les clôtures en mur à claire-voie ou de haies végétales doublées ou non d'un grillage, l'ensemble tenu à 1,60 mètre de hauteur maximum.

## **Article N12 : Stationnement**

### Dispositions particulières en secteur Nh

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

**Article N13 : Espaces libres et plantations****13.1- Dispositions générales**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 ha.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

**13.2- Dispositions particulières en secteur Nh**

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, l'aulne, les arbres fruitiers,...).

<b>SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>
---

**Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

---

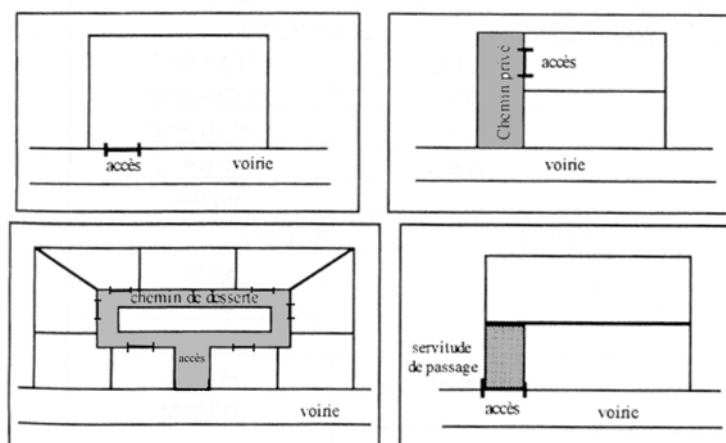
## LEXIQUE

### Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...  
Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



**Acrotère :** Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

### Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;

- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

#### **Alignement :**

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

#### **Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale.

Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

#### **Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

#### **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

#### **Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

#### **Chambres d'hôtes :**

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

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

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>.



**Construction principale :**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

**Cour :**

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

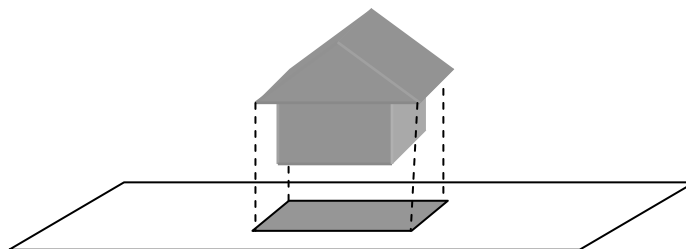
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol**

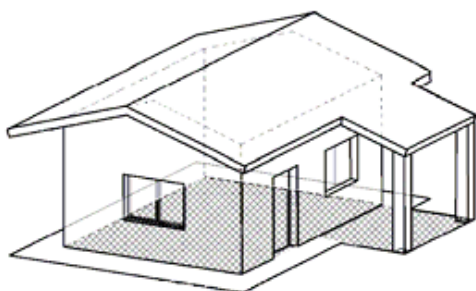
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

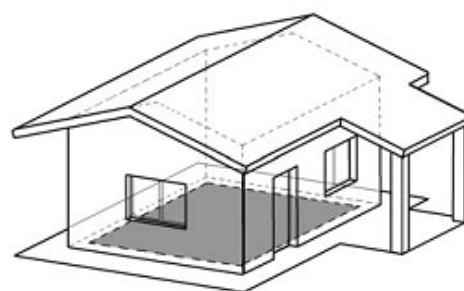
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



*Emprise au sol*



*surface de plancher*

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

**Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées (voir : hauteur de construction).

**Gîte rural :**

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural rempli deux conditions cumulatives :

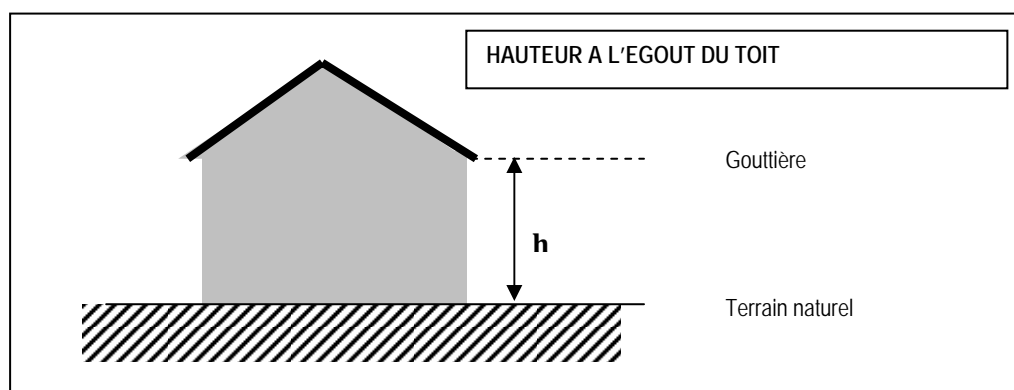
- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.

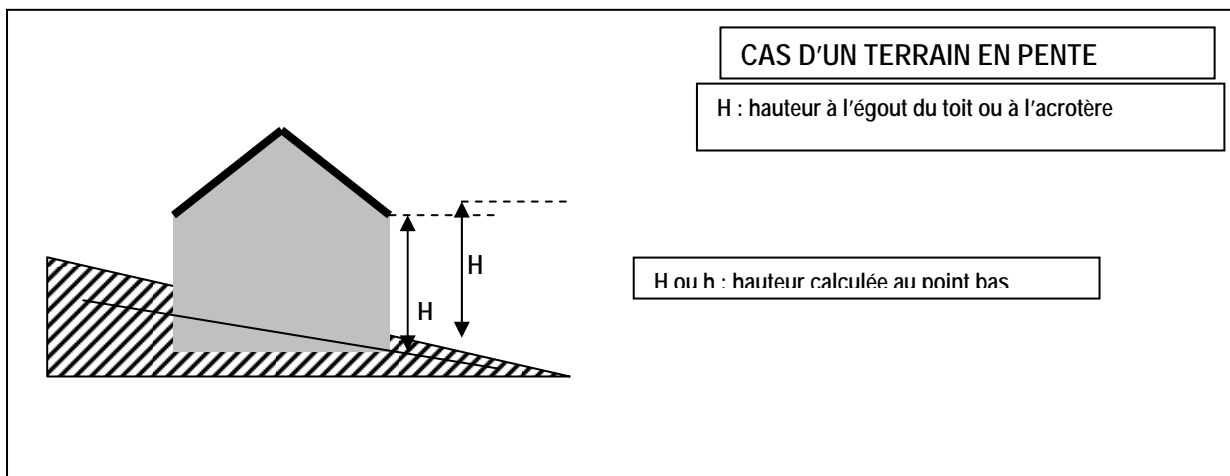
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

**Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

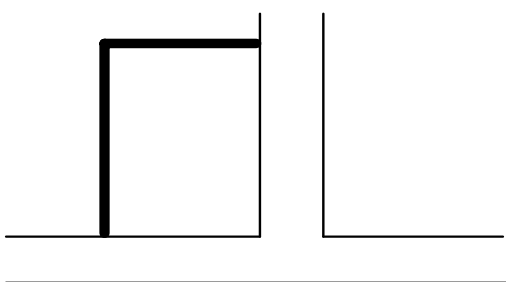
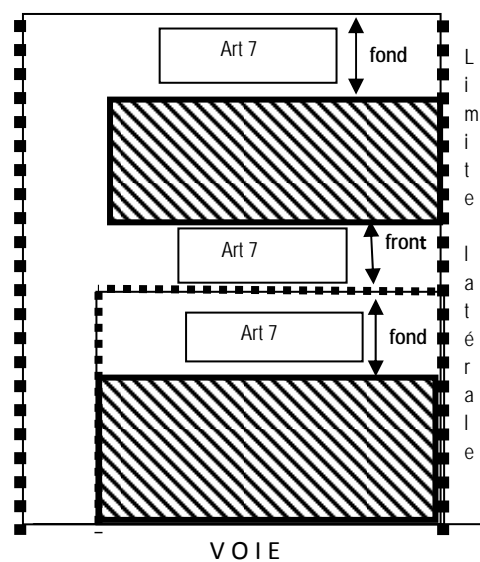


Fig 1

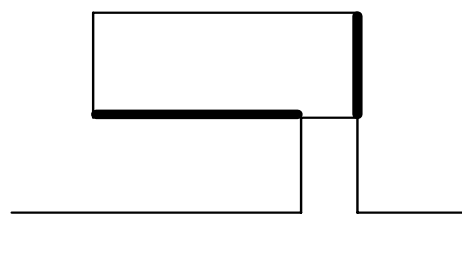


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

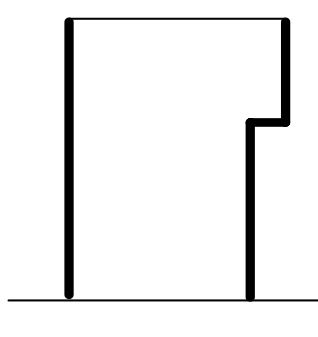


Fig 3

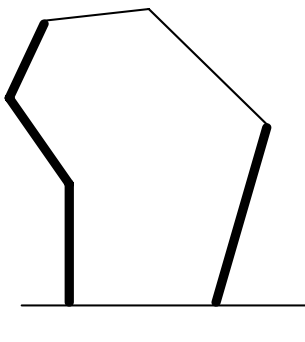


Fig 4

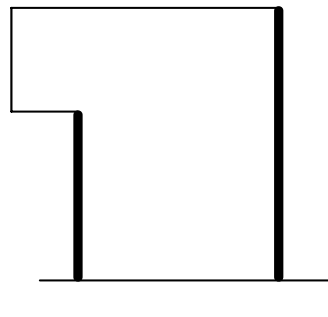


Fig 5

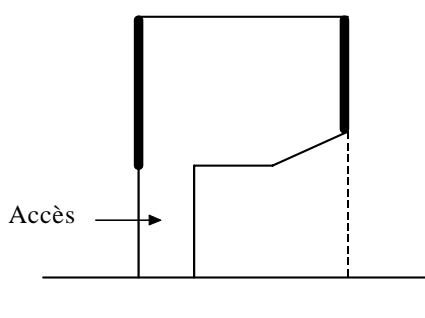


Fig 6

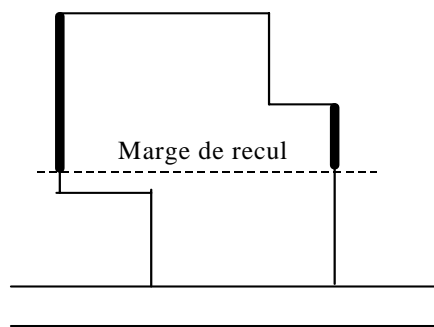


Fig 7

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :**

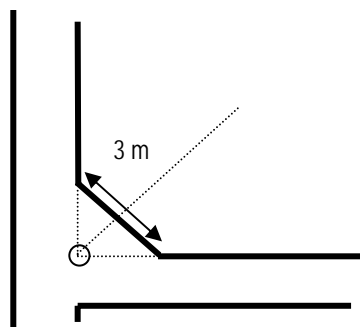
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule 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.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

**Surface de plancher**

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie ou Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.