

## SOMMAIRE

›Présentation du règlement.....	3
Définitions .....	4
›Titre 2 : zones urbaines .....	20
ZONE UC.....	21
ZONE UD .....	32
ZONE UE.....	41
ZONE UO .....	50
ZONE UG .....	55
ZONE UA .....	60
›Titre 3 : Zones à urbaniser .....	67
ZONE 1AU .....	68
ZONE 2AU .....	71
›Titre 4 : Zone agricole .....	75
ZONE A .....	76
›Titre 5 : Zones naturelles.....	85
ZONE N.....	86
ZONE NP .....	95

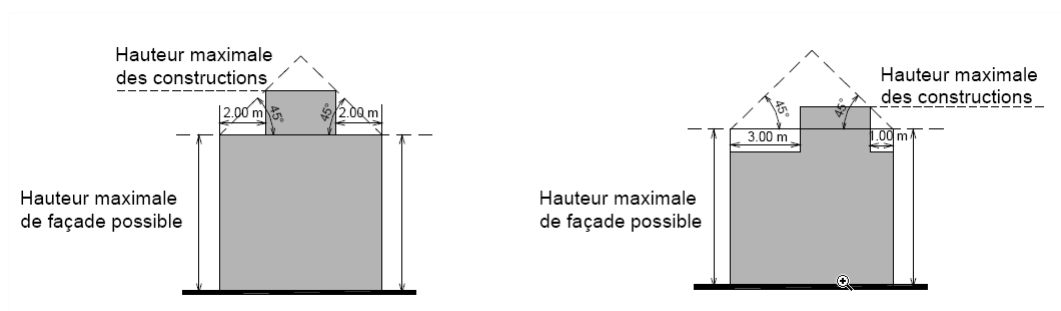


# > Présentation du règlement

# Définitions

## ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



## BANDES DE CONSTRUCTIBILITE

L'article 10 des zones UC et UD définit des bandes de constructibilité.

### Délimitation des bandes de constructibilité :

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 6 ;
- d'un alignement imposé ou une implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
- d'un ordonnancement de fait.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies.

## CONFORT SANITAIRE

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles qu'annexées au Code de la Construction et de l'Habitation.

## CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

---

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

## CONSTRUCTIONS DE SECOND RANG

---

Sont considérées comme constructions de second rang les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie avec un simple accès en façade sur rue (cas de parcelle en drapeau par exemple).

## DISTANCES

---

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

---

Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades\* et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher ;
- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ;
- les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.
- dans le cas d'une réhabilitation de façade, une tolérance de 0,2 mètres sera autorisé afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.

## ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

---

Ce sont les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité ainsi que les services publics administratifs divers.

## ESPACE LIBRE

---

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

## FAÇADES

---

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10.

Dans les articles 6 et 10, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière.

Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

## HAUTEUR MAXIMALE DES FAÇADES ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

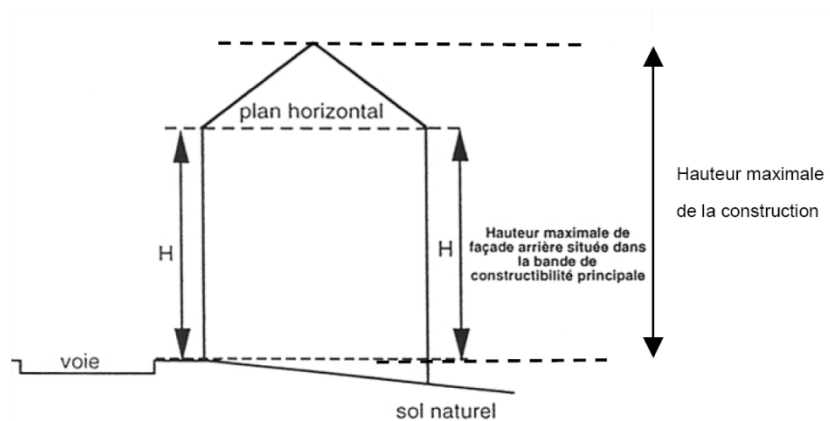
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

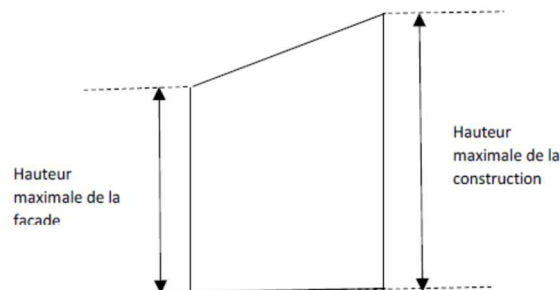
Pour les façades sur rue :

- à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;
  - à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



Construction en toiture monopente



## **IMPLANTATION OBLIGATOIRE**

---

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

## **LIMITES SEPARATIVES**

---

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

## **VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

---

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 123-2 c ou L. 123-3 du code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

## **OPERATION D'AMENAGEMENT**

---

Est considéré comme opération d'aménagement toute procédure d'aménagement permettant la réalisation coordonnée de voirie et réseaux sur l'ensemble de la zone concernée. (zone d'aménagement concerté, projet urbain partenarial, permis d'aménager, participation pour Voirie et Réseaux,...)



# > Titre I : dispositions générales

## Article 1 - Champ d'application

---

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune (art. L. 123-1).

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

---

**2.1 – Les dispositions du présent règlement** se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **2.2 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division**

Article R. 123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Ces dispositions du Code de l'urbanisme ne s'appliqueront pas sur les zones U et 1AU. Par conséquent, les dispositions du présent règlement dans ces zones s'appliquent à chaque terrain issu de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

**2.3 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme** demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

#### **2.3.1 - Sursis à statuer**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- articles L. 123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,

- articles L. 311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée,
- article L. 313-2 : secteur sauvegardé.

#### 2.3.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les lotissements.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

#### 2.3.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L. 123-1-12 : Localisation des aires de stationnement

Article L. 123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

#### 2.3.4 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

#### 2.3.5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

#### **2.4 - Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

2.4.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du PLU.

2.4.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2.4.3 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public,
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs,

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

## Article 3 - Division du territoire en zones

---

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

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

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

- a) La zone centrale urbaine d'habitat traditionnel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC,
- b) La zone mixte de développement périphérique (type collectif), avec commerces et bureaux le cas échéant, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UD,
- b) La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE,
- c) La zone urbaine opérationnelle destinée essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UO,
- d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UG,
- e) La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.

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

- a) Les zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 1AU,
- b) Les zones non ouvertes à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 2AU.

**3.3 – Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice A.

**3.4 – Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle N,
- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NP.

## Article 4 - Adaptations mineures

---

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 9 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 5 - Permis de démolir

---

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28 a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un périmètre de protection adapté délimité conformément à l'article L 621-30 du Code du Patrimoine,
- située dans un site inscrit ou classé,
- identifiée en application l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir sera demandé pour toute démolition portant sur une construction dont le gros œuvre est en pierre, ainsi que sur toute construction identifiée sur le plan graphique au titre de l'article L 123-1-5.

Parmi ces constructions on distinguera :

- **Les bâtiments repérés comme remarquables** qui sont des bâtiments qui n'ont pas ou peu subi de transformation et qui présentent un intérêt architectural majeur ce qui justifie l'interdiction de leur démolition de toute ou partie du bâtiment présentant un intérêt architectural ou structurel. Seules pourront être démolies les adjonctions dans qualité ou en rupture avec l'esprit d'origine du bâtiment.  
Les travaux d'aménagement ou de restauration viseront à une restitution dans l'esprit des dispositions d'origine. L'ordonnancement et les modénatures d'origine seront respectés pour être conformes aux dispositions architecturales qui ont prévalu lors de leur construction (matériaux, techniques de mise en œuvre, éléments architecturaux...). Des modifications pourront être autorisées dès lors qu'elles permettent l'enrichissement d'éléments architecturaux d'origine et l'embellissement d'adjonctions ultérieures.
- **Les bâtiments repérés comme patrimoine bâti d'accompagnement ou patrimoine bâti rural** sont des bâtiments ou ensembles de bâtiments, et des façades ou séquences de façades homogènes. Ils peuvent relever de familles architecturales différentes. Leur démolition ne sera autorisée qu'exceptionnellement pour des projets relevant de l'intérêt général ou lorsque l'état de conservation est tel qu'il ne permet pas une restauration conforme à l'intérêt architectural du bâtiment. Des percements nouveaux, extensions et surélévations seront autorisés s'ils sont faits en accord avec l'architecture et la modénature du bâtiment.

## Article 6 - Prescriptions du PLU

---

### 6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

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

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

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

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

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

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme. La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Le décret susvisé détermine les possibilités de construire conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme.

## **6.2 – Espaces boisés non classés**

Le défrichage des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichage de 4 à 1 hectare.

## **6.3 – Espaces verts à protéger ou à créer**

Les espaces de « Plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Ils devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées

ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdites.

#### **6.4 – Éléments du paysage « haies protégées »**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement sont interdites. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

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

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

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

#### **6.5 - Marges de recul**

Les parties du territoire situées en dehors des espaces urbanisés et repérées au plan sont concernées par l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les constructions doivent être implantées à :

6.5.1 – 100 m au moins de l'axe des autoroutes et de ses bretelles d'échangeur, voie express et déviations (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies) : RD 41 (déviation de Janzé

6.5.2 – 75 m. au moins de l'axe des voies classées à grande circulation (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies) ; RD 41

Les dispositions énoncées aux 1) et 2) ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à :
  - 40 m au moins de l'axe des voies express (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies)
  - 25 m au moins de l'axe des voies à grande circulation (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies).
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes :

Les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande des 50 m ou 35 m comptée à partir de l'axe de la voie (ou de l'axe de la chaussée la plus proche en cas de 2x2 voies), à une réduction de la marge de recul de la construction existante. En tout état de cause, les changements d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

Les constructions à édifier ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

6.5.3 En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul suivantes sont définies :

Routes départementales	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie (hors agglomération)	
		Usage habitations	Autres usages
RD 41	A	100 m	50 m
D777	B	100 m	50 m
D92	C	50 m	25 m
D46-D48-D92-D93-D163-D411	D	25 m	25 m

Toutefois, le long de ces voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc...);
- s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

## 6.6 – Monuments historiques

6.5.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

6.5.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 6.7 – Sites archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00) »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, et qui concerne la destruction, la dégradation ou la détérioration d'une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Décret 2002-89 du 16 janvier 2002 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 »

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## **6.8 – Zones inondables et zones humides figurées au plan**

6.6.1 - Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein des Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI de la Seiche et de l'Yse) sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLU « Servitudes d'Utilité Publique».

6.6.2 - Par ailleurs, des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés au plan par une trame de points (voir détail en annexe zone humides). L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins tampons inventoriés au titre des zones humides.

L'aménagement de zones humides pourra être admis, s'il n'y a pas d'alternative avérée ou dans le cas où la disparition de la zone humide est constatée.

Dans ces cas, la restauration de la zone humide devra être réalisée sur site ou au plus près de la zone impactée afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, tant en terme de surface qu'en terme de fonctions (hydrologique, bio-géochimique et écologique).

## **6.9 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-17.

#### **6.10 – Secteur de mixité sociale**

En application de l'article L 123-1-5 16°, le PLU permet de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Pour ces secteurs, les programmes de logements devront être conformes aux objectifs du PLH soit 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLAI).

#### **6.11 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan**

Les articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, offrent aux communes la possibilité d'instaurer dans les zones U et AU de leur Plan Local d'Urbanisme des servitudes spécifiques.

6.11.1- Constructibilité limitée (L123-2 a) du Code de l'Urbanisme. Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini de **25 m<sup>2</sup> de surface de plancher**; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Le seuil de 25 m<sup>2</sup> maximum ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pendant la durée d'application de la servitude, il n'est autorisé qu'une seule construction ou installation nouvelle par terrain.

6.11.2- Servitudes de localisation de voies et ouvrages publics (L123-2 c) du Code de l'Urbanisme

Cette servitude indique la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

#### **6.12 – Linéaire commercial**

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Pour les constructions neuves (hormis les annexes), les rez-de-chaussée sur rue devront permettre l'implantation de cellules aptes à recevoir des commerces ou services sur au moins les 2/3 de la façade.



# >Titre 2 : zones urbaines

# ZONE UC

## Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine comprenant le centre traditionnel de l'agglomération ainsi que les secteurs où le développement des activités centrales (commerces, bureaux, services, CINASPIC ...) favorisant la mixité urbaine est autorisé et encouragé.

## Article UC 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

---

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## Article UC 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

#### Constructions nouvelles ou existantes

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles UC 6 et UC 7 s'appliquent.

#### Autres utilisations du sol

- 5- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## Article UC 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UC 4

### Desserte des terrains par les réseaux

---

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié. Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UC 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC 6**

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

#### **1 Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions nouvelles ou extensions s'implanteront pour au moins 50 % de la façade :

- soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée)
- soit avec un retrait maximal de 2.5 m par rapport à l'alignement de la voie (ou la limite de l'emprise de la voie privée)

Un retrait supérieur à 2,5 m peut être autorisé pour les constructions annexes, piscines et pour les constructions de second rang. Il peut être imposé pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain ;
- Pour lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

### **4- Voies ferrées**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## **Article UC 7**

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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1,9 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 (7°),
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité,
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contiguë.
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

## **Article UC 8**

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC 9**

### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC 10

### Hauteur maximale des constructions

---

#### 1. Bande de constructibilité

Les règles de hauteur des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 15 m par rapport à l'emprise publique,
- bande de constructibilité restreinte : au-delà de 15 m.

#### 2. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faitage ne peut dépasser 15 m.

#### 3. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur maximale des constructions au faitage ne peut dépasser 4.5 m excepté pour les extensions de constructions déjà implantées dans la bande de constructibilité secondaire.

Pour les constructions de second rang, les règles de hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale.

## Article UC 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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 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.

Il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faitages des toitures avoisinantes.

Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors."

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,

- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

### **1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dès lors que la construction nouvelle propose un linéaire de façade sur rue supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire initial. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement (voir dispositions générales (alignement partiel) soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faitages) ou par le dessin de la façade.

#### **Matériaux**

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

#### **Ravalement et couleurs**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les crépis sont interdits. Il leur sera préféré les enduits de type chaux aérienne talochés finement ou feutrés.

Pour les **constructions existantes**, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

### **1.3. Couvertures, toitures**

Il convient d'édifier des constructions comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (entre 35° et 45°).

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires excepté pour la réfection de toitures présentant à l'origine un matériau différent et pour les vérandas.

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le bac acier est proscrit pour les constructions à usage d'habitation et de garage sauf s'il n'est pas visible depuis l'espace public. L'utilisation du bac acier pourra être autorisée dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°. Une pente inférieure pourra être autorisée pour les volumes secondaires et dans le cas d'extension présentant une toiture mono-pente. Des pentes de toitures pourront également être différentes afin de respecter la trame de toiture déjà existante et ne respectant pas cette présente règle.

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne doivent pas dépasser 30 % de la toiture totale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Autant que possible, ils devront être disposés sur la façade la moins visible de l'habitation.

#### **1.4. Ouvertures, huisseries**

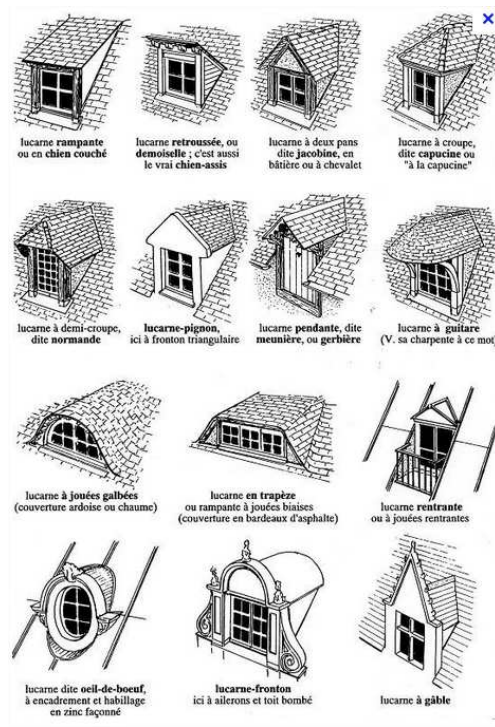
Les ouvertures seront relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable doivent tenir compte de la hiérarchisation des ouvertures. Les fenêtres de toit encastrées seront en nombre raisonnable.

Les fenêtres, portes et volets seront, par leur matériau, par leur composition et par leur mise en œuvre, en accord avec l'architecture et l'histoire du bâtiment. Elles pourront reprendre les dispositions anciennes suivant les témoignages des menuiseries d'origine existantes ou reprendront les dispositions des menuiseries de l'époque de la construction.

Type de lucarnes :



### 1.5. Devantures commerciales

En applique, la devanture commerciale est constituée d'un habillage (bois, pierre, métal...) en saillie d'environ 15 à 25 cm par rapport au nu de la façade. Ce placage est composé d'une partie horizontale supérieure et de deux tableaux latéraux, qui pourront se limiter à l'encadrement de la vitrine commerciale ou intégrer le pilastre d'angle ou la porte d'entrée d'immeuble.

Maçonnée, la devanture commerciale devra respecter la composition, la visibilité de la structure porteuse de la façade et la ligne des axes des baies et de leurs proportions. Les matériaux mis en œuvre et les couleurs seront choisis en harmonie avec ceux de la façade de l'immeuble. La rupture entre le rez-de-chaussée et le premier étage est soulignée par une corniche ou un bandeau. Celui-ci ne devra en aucun cas être masqué ou intégré à la devanture.

## 2 – Aménagement des abords des constructions

### 2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### 2.2 Clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'une grille.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

### **2.3. Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **ARTICLE UC 12**

### **Aires de stationnement**

#### **1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

#### **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

##### **2.1 Constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;

- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

**2.2 Constructions à usage de bureau :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

**2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

**2.4 Constructions à usage commercial :**

Il n'est pas fixé de règles.

**2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## ARTICLE UC 13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

**1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

## Article UC 14

### Possibilités maximales d'occupation du sol

---

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC 15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

# ZONE UD

## Caractère de la zone UD

La zone UD est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les CINASPIC. Proche du centre, c'est une zone susceptible d'évoluer et de se densifier.

## Article UD 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

---

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## Article UD 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Constructions nouvelles ou existantes

- 1- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- 2- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles UD 6 et UD 7 s'appliquent.

#### Autres utilisations du sol

- 5- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## Article UD 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UD 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié. Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées.

#### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## Article UD 5

### Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UD 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

#### 1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doit se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Un retrait supérieur à 5 m peut être autorisé pour les constructions annexes, piscines et pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- Pour l'extension d'une construction existante sur le même terrain ;
- Pour lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble,
- Pour une construction édifiée sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>,
- Pour une construction de second rang,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### 2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### 3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

#### 4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## Article UD 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1.9 m par rapport aux limites séparatives. Une implantation entre 0 et 1.9 mètres est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 (7°),
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contiguë ;
- Pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur ;
- Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

## Article UD 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UD 9

### Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des emprises maximales prévues.

## Article UD 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Bande de constructibilité

Les règles de hauteurs des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 16,5 m par rapport à l'alignement,
- bande de constructibilité restreinte : au-delà de 16,5 m.

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux unités foncières de plus de 2000m<sup>2</sup>.

## **2. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité principale**

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

## **3. Règles de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire**

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 4.5 m excepté pour les extensions de constructions déjà implantées dans la bande de constructibilité secondaire.

Pour les constructions de second rang autorisées par l'article 6, les règles de hauteur sont identiques à celles de la bande de constructibilité principale.

# **Article UD 11**

## **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire 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 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.

### **1 – Aspect extérieur des constructions**

#### **1.1. Aspect général**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### **1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

##### **Matériaux**

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

##### **Ravalement et couleurs**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

### 1.3. Couvertures, toitures

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau. .

Le bac acier est proscrit pour les constructions à usage d'habitation et de garage sauf s'il n'est pas visible depuis l'espace public. L'utilisation du bac acier pourra être autorisée dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

## 2 – Aménagement des abords des constructions

### 2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### 2.2. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3. Clôtures

Les clôtures, sur les voies ou espaces publics et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.)

ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **2.4. Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

#### **3. architecture bioclimatiques**

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

## **ARTICLE UD 12**

### **Aires de stationnement**

---

#### **1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

#### **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

##### **2.1 Constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

#### **2.2 Constructions à usage de bureau :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### **2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

#### **2.4 Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants :

Pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> (à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> : 3 emplacements)

#### **2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

### **3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts. La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

## **ARTICLE UD 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

---

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

#### **3- les haies et clôtures végétales**

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Les haies mono spécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes seront interdites.

## **Article UD 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UD 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UD 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

# ZONE UE

## Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les CINASPIC. La zone UE est une zone comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

## Article UE 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## Article UE 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

#### Constructions nouvelles ou existantes

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- 3- La construction de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement.
- 4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 5- Les constructions neuves ou extensions devront respecter un recul minimum de 100 mètres ou ne pas réduire les inter-distances existantes avec un bâtiment agricole en exploitation ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.  
Tout changement de destination d'un bâtiment situé à moins de 100 m d'un bâtiment agricole ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans est interdit.
- 6- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 7- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles UE 6 et UE 7 s'appliquent.

### **Autres utilisations du sol**

8- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## **Article UE 3**

### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## **Article UE 4**

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### **2.2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UE 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE 6**

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

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

#### **4- Voies ferrées**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## **Article UE 7**

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

---

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1.9 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1.9 mètre est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 (7°);
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contiguë ;
- pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur ;
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

## Article UE 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE 9

### Emprise au sol des constructions

En UE1, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 %** de la surface du terrain.

En UE2, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

## Article UE 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 11 m.

#### 2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes au faîtage ne peut dépasser 3,5 m.

## Article UE 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire 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 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.

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

##### Matériaux

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

##### Ravalement et couleurs

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

##### 1.2. Couvertures, toitures

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau. .

Le bac acier est proscrit pour les constructions à usage d'habitation et de garage sauf s'il n'est pas visible depuis l'espace public. L'utilisation du bac acier pourra être autorisée dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 1.3. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

## 2 – Aménagement des abords des constructions

### 2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### 2.2. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3. Clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

### 2.4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **3. architecture bioclimatiques**

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

## **ARTICLE UE 12**

### **Aires de stationnement**

#### **1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

#### **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

##### **2.1 Constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
  - Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

##### **2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **2.4 Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants :

pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup>.

(à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> : 3 emplacements)

### **2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## **ARTICLE UE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils devront couvrir **20 %** minimum de la surface de la parcelle (10 % pour parcelles d'angle).

Plantation des aires de stationnement Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

#### **3- les haies et clôtures végétales**

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Les haies mono spécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes seront interdites.

## **Article UE 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

# ZONE UO

## Caractère de la zone UO

La zone UO est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les CINASPIC. C'est une zone d'urbanisation future soit par extension urbaine (UO1, UO2..) soit dans le cadre de projet de renouvellement urbain (UOr).

## Article UO 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur
- 3- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagé.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## Article UO 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Constructions nouvelles ou existantes

- 1- Les constructions nouvelles et travaux d'aménagement sous réserve de s'intégrer dans une **opération d'aménagement**<sup>1</sup> portant soit sur la totalité de la zone, soit réalisée par opérations successives sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du futur secteur.
- 2- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre «Dispositions générales » du présent règlement.
- 3- La construction de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles UO6 et UO7 s'appliquent.

#### Autres utilisations du sol

- 6- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

---

<sup>1</sup> Voir premier chapitre « définition »

## Article UO 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UO 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UO 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UO 6**

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

#### **4- Voies ferrées**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## **Article UO 7**

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

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

## Article UO 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UO 9

### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UO 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

#### 2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser 3,5 m.

## Article UO 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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 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.

## ARTICLE UO 12

### Aires de stationnement

#### 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

## **2. Normes à respecter**

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

## **ARTICLE UO 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

#### **3- les haies et clôtures végétales**

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Les haies mono spécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes seront interdites.

## **Article UO 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UO 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UO 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

# ZONE UG

## Caractère de la zone UG

La zone UG est une zone urbaine destinée essentiellement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité ainsi que les services publics administratifs divers

## Article UG 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, d'artisanat ou d'industrie ; à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.
- 4 Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 5- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## Article UG 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Constructions nouvelles

- 1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (voir définitions chapitre 1) pour lesquelles seuls les articles UG 6 et UG 7 s'appliquent ;
- 2- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone;
- 3- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- 4- La construction d'un garage en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol par logement ; (reporté art.9).

#### Constructions existantes

- 5- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre «Dispositions générales » du présent règlement.
- 6- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

#### Autres utilisations du sol

- 7- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## Article UG 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UG 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les projets devront, sauf impossibilité technique (perméabilité du sol, emprise foncière...), intégrer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UG 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UG 6**

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

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de **1** m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de **1** m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

#### **4- Voies ferrées**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## **Article UG 7**

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

---

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de **1** m par rapport aux limites séparatives.

## Article UG 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UG 9

### Emprise au sol des constructions

En UG, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **50 %** de la surface du terrain.

La construction de garages et annexes est autorisée à raison de 40 m<sup>2</sup> par logement.

## Article UG 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

#### 2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations ne peut dépasser 3,5 m au faîtage.

## Article UG 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire 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 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.

## ARTICLE UG 12

### Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

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

un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **ARTICLE UG 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre de toute construction.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

## **Article UG 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UG 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UG 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Il n'est pas fixé de règles.

# ZONE UA

## Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone destinée à l'accueil des activités artisanales, commerciales ou industrielles. Elle peut également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.

## Article UA 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

#### Constructions nouvelles

2- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.

3- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

#### Constructions existantes

4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant, y compris les logements existants dans la zone ainsi que les annexes liés à ces logements ;

5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

#### Autres utilisations du sol

6- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

7- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées dans la zone.

8- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seuls les articles UA 6 et UA 7 s'appliquent.

## Article UA 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UA 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UA 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UA 6**

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

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade ( voir définitions).

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

#### **4- Voies ferrées**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## **Article UA 7**

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

---

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait de minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement, ainsi que les équipements de distribution.

## Article UA 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UA 9

### Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **70 %** de la surface du terrain.

## Article UA 10

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

## Article UA 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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 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.

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

### **1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits. Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat.

### **1.3. Couvertures, toitures**

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

### **2.1. Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **2.2. Clôtures**

Les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudées de couleur verte pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,3 m de hauteur.

Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.

### **2.3. Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **ARTICLE UA 12**

### **Aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **2. Normes à respecter**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

### **2.1 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **2.4 Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants:

pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup>.

(à titre d'exemple : surface de plancher de 180 m<sup>2</sup> : 3 emplacements)

### **2.5 Autres cas**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## **ARTICLE UA 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

#### **3- les haies et clôtures végétales**

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Les haies mono spécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes seront interdites.

## **Article UA 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UA 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UA 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

# >Titre 3 : Zones à urbaniser

# ZONE 1AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future. Elle dispose d'un indice qui renvoie à une zone urbaine et au règlement qui lui est applicable.

## Article 1AU 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

---

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

## Article 1AU 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO \_ UO, 1AUa \_ UA, etc.) dès lors que le secteur fait l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs.

Nonobstant le paragraphe précédent,

1- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

## Article 1AU 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## Article 1AU 4

### Desserte des terrains par les réseaux

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## Article 1AU 5

### Superficie minimale des terrains constructibles

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 6**

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

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 7**

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

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 8**

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AU 9**

### **Emprise au sol des constructions**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **ARTICLE 1AU 12**

### **Aires de stationnement**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **ARTICLE 1AU 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Article 1AU 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

# ZONE 2AU

## Caractère de la zone

Le secteur **2AU** est une zone naturelle non équipée où l'urbanisation est prévue à long terme. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU.

## Article 2AU 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

---

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

## Article 2AU 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

## Article 2AU 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article 2AU 4

### Desserte des terrains par les réseaux

---

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits. Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## Article 2AU 5

### Superficie minimale des terrains constructibles

---

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 2AU 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 7**

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 8**

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 9**

### **Emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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 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.

## **ARTICLE 2AU 12**

### **Aires de stationnement**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 2AU 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Il n'est pas fixé de règles.

# > Titre 4 : Zone agricole

# ZONE A

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

Le secteur Aa est une zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation.

## Article A 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A 2.

## Article A 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 – Constructions nouvelles :

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole<sup>2</sup> sous réserve de respecter les règles de distances vis-à-vis des constructions d'un tiers (implantation à plus de 100 m).

1.2 Les constructions à usage d'habitation et les piscines, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation ou du siège d'exploitation concerné et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée au regard de la nature de l'activité et de son importance et dans la limite d'un logement par site d'exploitation.

1.3 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

1.4 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.5 **En Aa**, les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

<sup>2</sup> Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code Rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

## 2 – Constructions existantes :

2.1 Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.2 Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
- soit une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 **En Aa**, Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme repéré au règlement graphique par une trame noire entourée d'un cercle.

Le changement de destination de ces bâtiments est permis, au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme sous réserve d'avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup> et de respecter les règles de distances vis-à-vis de tout bâtiment ou installation relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (implantation à plus de 100 m ou ne réduisant pas l'inter-distance existante avec un bâtiment agricole.)

Le changement de destination des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) **et** matérialisés en violet sur le plan de zonage sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2.4 **En Aa**, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes et de leurs annexes ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de **300 m<sup>2</sup>** sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole (implantation à plus de 100 m d'une exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ou ne réduisant pas l'inter-distance existante).

## 3 – Autres modes d'utilisation du sol

3.1 Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

3.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

## Article A 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article A 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'alimentation en eau par forage des bâtiments agricoles est autorisée.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **5- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article A 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 6**

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

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade ( voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

## Article A 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette présente règle lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## Article A 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article A 9

### Emprise au sol des constructions

Les extensions des logements de fonction sont autorisées mais limitées à 60 m<sup>2</sup> sans toutefois excéder 40 % de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m<sup>2</sup>.

## Article A 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

#### 2. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

## Article A 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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 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.

#### 1. Constructions, installations et extensions de bâtiments agricoles

##### 1.1 Façades

La couleur des façades, des silos et des bardages métalliques des bâtiments à usage agricole doit être neutre et foncée en harmonie avec l'environnement.

### **1.2 Toiture**

Les couleurs de toitures devront être de ton sombre.

## **2. Autres constructions (logement de fonction, extension, bâtiment non recensé ou recensé au titre du patrimoine...)**

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti recensé afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### **2.1 Volumétrie**

Les constructions devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel (cf : croquis).

La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m.

Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

Les extensions des bâtiments recensés au titre du patrimoine et clôtures devront respecter la morphologie et le dispositif bâti (cour de ferme, bâtiment en U...).

### **2.2 Façades**

Les constructions devront s'intégrer aux hameaux et villages ou dans l'environnement en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc.).

Pour les bâtis recensés, le ravalement des constructions existantes doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

Pour les fermes, la façade principale du bâtiment d'habitation est généralement destinée à être enduit. Les enduits grattés et les crépis sont interdits.

Les autres corps de ferme souvent en terre peuvent rester en l'état. L'extension ou la restauration de ces bâtiments, devra se faire en harmonie avec le reste du bâtiment (enduit de terre si le bâtiment est en terre...) Les soubassements en pierre de schistes doivent rester apparents.

### **2.3 Toitures**

Les toitures seront réalisées en ardoises d'aspect naturelles ou matériaux similaires excepté pour la réfection de toitures présentant à l'origine un matériau différent et pour les vérandas. Les toitures en zinc sont tolérées pour des surfaces de toitures portant sur d'anciens hangars agricoles.

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage. L'utilisation de bac acier pourra être autorisée si ce matériau n'est pas visible depuis l'espace public.

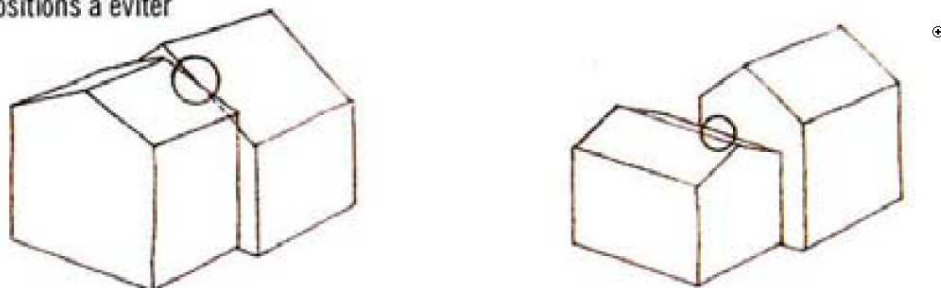
Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40° et 45°. Une pente inférieure pourra être autorisée pour les volumes secondaires et pour les volumes présentant une

toiture mono-pente (type appentis). Des pentes de toitures pourront également être différentes afin des respecter la trame de toiture déjà existante et ne respectant pas cette présente règle.

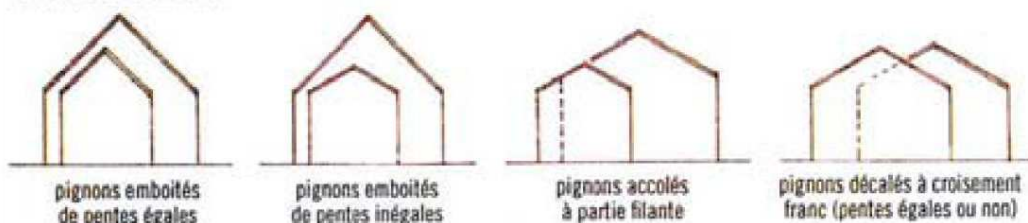
Les toitures terrasses sont interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### Dispositions à éviter



#### Solutions correctes



## 2.4 Percements

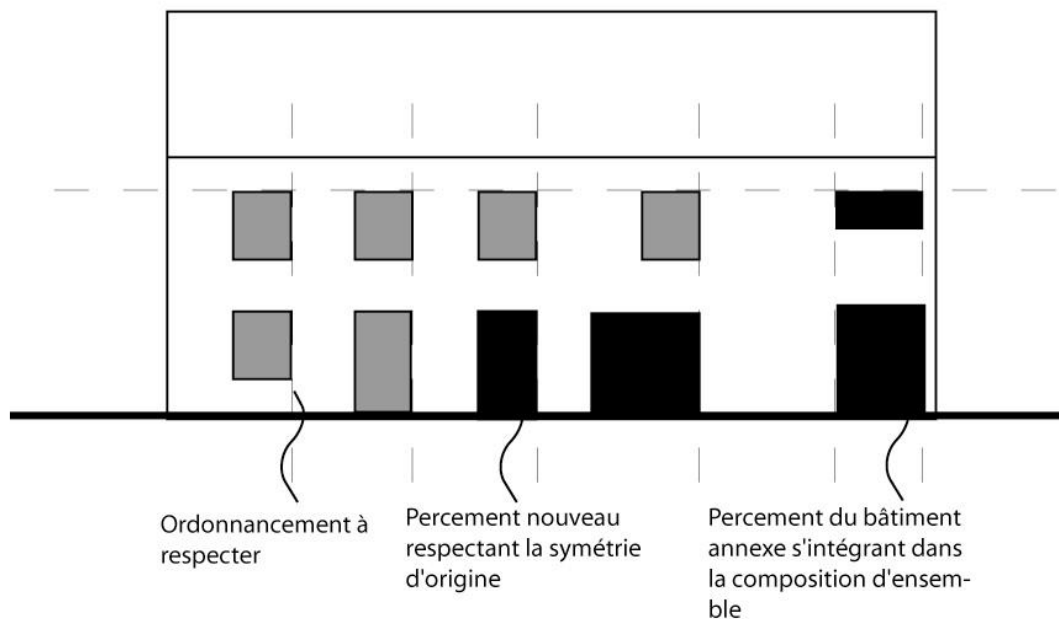
Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement la façade (cf croquis) et être en accord avec la modénature et le matériau des ouvertures existantes lorsque ceux -ci sont en matériaux traditionnel (bois, briques ou pierres). En cas de restauration complète des ouvertures, l'utilisation de PVC ou d'aluminium est autorisé uniquement dans des teintes sombres.

Les nouvelles ouvertures seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré, sauf dans le cas de percement déjà existant ne respectant pas cette présente règle et sous réserve de la composition de façade existante.

Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules autorisées à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les volets roulants sont proscrits pour les autres ouvertures.

A l'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. Les imitations d'œil de bœuf sont interdites. Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie.



### 3. Les Annexes

Les bâtiments annexes (toitures, volumétries, matériaux, percements...) s'intégreront harmonieusement avec l'environnement (bâti existant, paysage...).

Les toitures terrasses sont interdites.

### 4. Les Clôtures

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

## ARTICLE A 12

### Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE A 13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 15**

---

### **Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 16**

---

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règles.

# >Titre 5 : Zones naturelles

# ZONE N

La zone N est une zone naturelle qui comprend plusieurs secteurs.

Le secteur Na est une zone habitée (maison isolée et hameau) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation.

Le secteur Nl est un secteur réservé aux loisirs, accueil touristique, camping et équipements sportifs de plein air.

Le secteur Nlv est un secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

Le secteur Nc est un secteur réservé à l'accueil d'activité d'exploitation du sous-sol.

## Article N 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

## Article N 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 – Constructions nouvelles :

##### Sur l'ensemble de la zone

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>3</sup> et situées à une distance maximale de **50 m** d'un des bâtiments du siège d'exploitation existant et sous réserve de respecter les règles de distances vis-à-vis des constructions d'un tiers (implantation à plus de 100 m).

1.2 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

#### En zone Na

---

<sup>3</sup> Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code Rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

1.3 En Na, les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

**En zone Nl,**

Les constructions et installations liées à l'accueil touristique, aux équipements sportifs, au camping et aux loisirs de plein air situés sur les secteurs concernés (vestiaires, etc.) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

**En zone Nc**

Les constructions et installations liées aux activités de carrières et d'exploitation du sous-sol.

Les constructions liées aux projets de production d'énergies renouvelables solaires photovoltaïques ainsi que les équipements liés à leur installation et à leur fonctionnement.

**2 – Constructions existantes :**

2.1 **En zone Na**, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de **300 m<sup>2</sup>** sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole (implantation à plus de 100 m d'une exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ou ne réduisant pas l'inter-distance existante).

2.2 Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.3 Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer :

- une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole,
- une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

2.5 Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme repéré au règlement graphique par une trame noire entourée d'un cercle.

Le changement de destination de ces bâtiments est permis, au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme sous réserve d'avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup> et de respecter les règles de distances vis-à-vis de tout bâtiment ou installation relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (implantation à plus de 100 m ou ne réduisant pas l'inter-distance existante avec un bâtiment agricole.).

**3 – Autres modes d'utilisation du sol**

4.1 Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

4.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

4.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

## Article N 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article N 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### **5- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article N 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 6**

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

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade ( voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques.

## **Article N 7**

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

---

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette présente règle lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## Article N 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article N 9

### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article N 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

#### 2. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

#### 3. Autres constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article N 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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 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.

#### 1. Constructions, installations et extensions de bâtiments agricoles

##### 1.1 Façades

La couleur des façades, des silos et des bardages métalliques des bâtiments à usage agricole doit être neutre et foncée en harmonie avec l'environnement.

### **1.2 Toiture**

Les couleurs de toitures devront être de ton sombre.

## **2. En zone Na : les constructions autres qu'agricoles**

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti recensé afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### **2.1 Volumétrie**

Les constructions devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel (cf : croquis).

La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m.

Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

Les extensions des bâtiments recensés au titre du patrimoine et clôtures devront respecter la morphologie et le dispositif bâti (cour de ferme, bâtiment en U...).

### **2.2 Façades**

Les constructions devront s'intégrer aux hameaux et villages ou dans l'environnement en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couverture, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc.).

Pour les bâtis recensés, le ravalement des constructions existantes doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

Pour les fermes, la façade principale du bâtiment d'habitation est généralement destinée à être enduit. Les enduits grattés et les crépis sont interdits.

Les autres corps de ferme souvent en terre peuvent rester en l'état. L'extension ou la restauration de ces bâtiments, devra se faire en harmonie avec le reste du bâtiment (enduit de terre si le bâtiment est en terre...) Les soubassements en pierre de schistes doivent rester apparents.

### **2.3 Toitures**

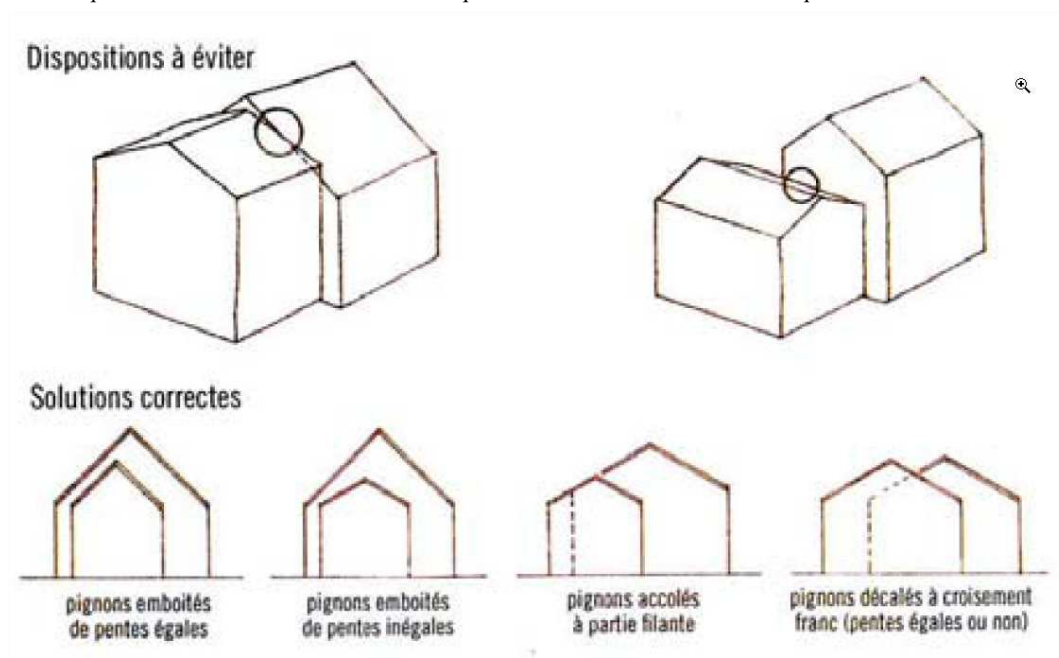
Les toitures seront réalisées en ardoises d'aspect naturelles ou matériaux similaires excepté pour la réfection de toitures présentant à l'origine un matériau différent et pour les vérandas. Les toitures en zinc sont tolérées pour des surfaces de toitures portant sur d'anciens hangars agricoles.

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage. L'utilisation de bac acier pourra être autorisée si ce matériau n'est pas visible depuis l'espace public.

Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40° et 45°. Une pente inférieure pourra être autorisée pour les volumes secondaires et pour les volumes présentant une toiture mono-pente (type appentis). Des pentes de toitures pourront également être différentes afin des respecter la trame de toiture déjà existante et ne respectant pas cette présente règle.

Les toitures terrasses sont interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.



## 2.4 Percements

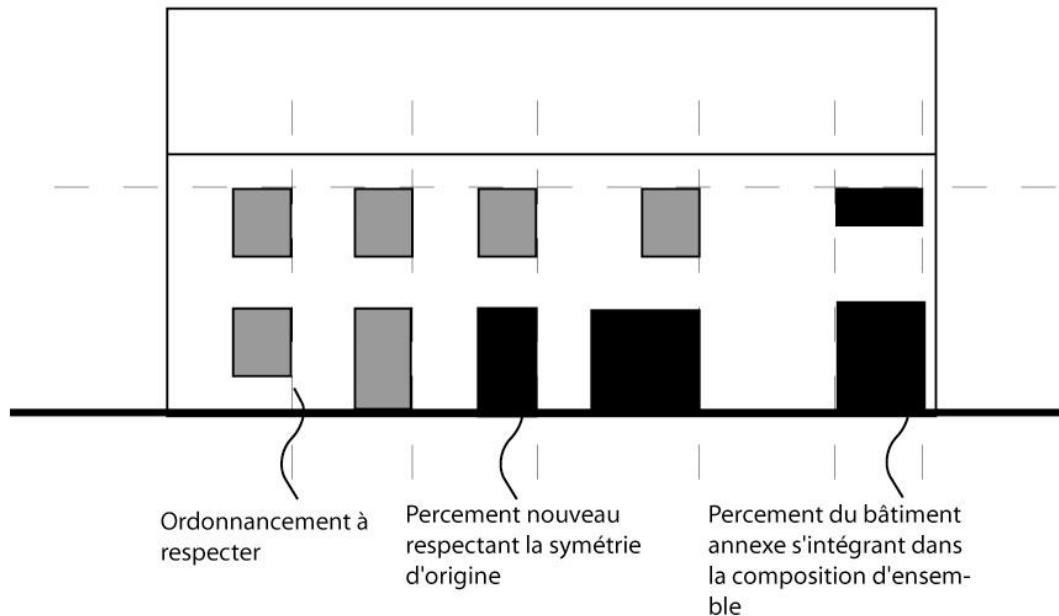
Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement la façade (cf croquis) et être en accord avec la modénature et le matériau des ouvertures existantes lorsque ceux –ci sont en matériaux traditionnel (bois, briques ou pierres). En cas de restauration complète des ouvertures, l'utilisation de PVC ou d'aluminium est autorisé uniquement dans des teintes sombres.

Les nouvelles ouvertures seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré, sauf dans le cas de percement déjà existant ne respectant pas cette présente règle et sous réserve de la composition de façade existante.

Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules autorisées à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les volets roulants sont proscrits pour les autres ouvertures.

A l'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. Les imitations d'œil de bœuf sont interdites. Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie.



### 3. Les Annexes

Les bâtiments annexes (toitures, volumétries, matériaux, percements...) s'intégreront harmonieusement avec l'environnement (bâti existant, paysage...).

Les toitures terrasses sont interdites.

### 4. Les Clôtures

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Les clôtures végétales seront composées d'une haie libre et variée composées d'essence locales. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux (à l'exception de l'if) sont interdits. Elles pourront être doublées par un grillage à claire voie.

## ARTICLE N 12

### Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Il n'est pas fixé de règles.

# ZONE NP

## Caractère de la zone

La zone NP est une zone naturelle strictement protégée.

## Article NP 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

## Article NP 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 – Constructions nouvelles :

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs à la découverte et la mise en valeur des sites naturels dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

#### 2 – Constructions existantes :

2.1 L'aménagement des constructions\* existantes sans changement de destination vers de l'habitat, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2.2 Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme repéré au règlement graphique par une trame noire entourée d'un cercle. Le changement de destination de ces bâtiments est permis, au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

#### 3 – Autres modes d'utilisation du sol

3.1 Les ouvrages et travaux et affouillements nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites (aires de stationnement, cheminements piétons et cycles, mobilier urbain,...) à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site.

3.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

### **Article NP 3**

---

#### **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article NP 4**

---

#### **Desserte des terrains par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article NP 5**

---

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article NP 6**

---

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

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

### **Article NP 7**

---

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

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

### **Article NP 8**

---

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article NP 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article NP 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article NP 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE NP 12**

---

### **Aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE NP 13**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article NP 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article NP 15**

---

### **Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article NP 16**

---

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règles.

