

# DRUYE PLU

Plan Local d'Urbanisme

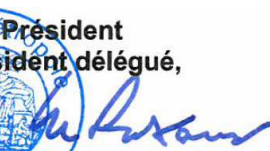


Modification n°1

## Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 19 septembre 2022

Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,

  
Christian GATARD.

# SOMMAIRE

## TITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA ..... | 5  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB ..... | 17 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....  | 27 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....  | 37 |

## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU ..... | 47 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU ..... | 59 |

## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)..... 65

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N)..... 83

|                         |    |
|-------------------------|----|
| TABLE DES MATIÈRES..... | 96 |
|-------------------------|----|

## **TITRE 1**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

**La zone UA correspond au bourg ancien** (autour de l'église et au nord de la rue des Pâtureaux) **et récent** (autour de la place de la mairie).

Les constructions sont majoritairement accolées et implantées à l'alignement de l'espace public.

Leur hauteur ne dépasse pas deux niveaux habitables avec combles (hormis l'église et le château d'eau).

Les terrains situés à l'est de la rue des Fonchers, partie la plus récente du bourg, sont inclus dans cette zone malgré des caractéristiques différentes (terrain plus grands, implantation des constructions en retrait de l'espace public et des limites séparatives).

L'objectif du PLU est de favoriser le renouvellement de l'habitat et le développement des services à la population du bourg tout en préservant son identité architecturale et paysagère.

### ***Avertissements relatifs aux risques naturels :***

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

**UA - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie et d'entrepôts ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets (pneus, ordures, etc.) ;
- les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

**UA - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, ou à l'hébergement hôtelier ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent ou n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (mares, haies) identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de 10 logements et plus doivent comporter au moins 10% de logements sociaux.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Définition :*

*construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.*

## **UA - ARTICLE 3 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **UA - 3.1 Accès**

*Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

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

*Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Elles doivent également être aménagées afin de permettre la continuité des liaisons douces entre les opérations et, le cas échéant les quartiers alentour.

## **UA - ARTICLE 4 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### **UA - 4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

#### **UA - 4.2 Assainissement**

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

##### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

##### Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du

terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

### **AU - 4.3 Réseaux divers**

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

### **UA - ARTICLE 5 :**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

### **UA - ARTICLE 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Un retrait de 3 mètres de profondeur au plus et ne dépassant pas 40% du linéaire de la façade est possible sous réserve d'une bonne insertion architecturale de la construction dans son environnement.

Un recul de l'ensemble de la façade pourra être autorisé :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**UA - ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Définition**Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite(s) séparative(s) latérale(s), **sauf celles situées le long de la rue du Bois Chevalier qui peuvent être implantées en retrait.**

En cas de retrait, la distance à respecter sera au moins égale à 3 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les piscines non couvertes et les abris de jardin peuvent être implantés à une distance d'au moins un mètre.

**UA -ARTICLE 8 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**UA - ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Définition :*

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*

- constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelables. »

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations.

## UA - ARTICLE 10 :

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

*Le niveau sous combles doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, l'égout de toiture.*

« La hauteur maximale des constructions est de RDC+1+combles (3 niveaux) soit 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas de constructions identifiées comme éléments de paysage à préserver identifiés au plan du règlement.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## UA - ARTICLE 11 :

### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### UA - 11.1 Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.11 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...) ; ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### UA - 11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### UA - 11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### UA - 11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou en pierres vues existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

### UA - 11.5 Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,

- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

Pour les bâtiments principaux, les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés dont la pente générale doit être comprise entre 40 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Les toitures à un seul plan incliné sont autorisées pour les extensions et les bâtiments annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Le matériau de couverture des extensions doit être de même teinte ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des installations techniques (capteurs solaires, antennes, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, etc.) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### UA - 11.6 Percements et ouvertures

La composition des façades doit traduire le parcellaire existant, permettre la lecture verticale des architectures et ne pas entrer en contradiction avec son environnement bâti. En cas d'absence avéré de rythme parcellaire, la composition des façades devra malgré tout reprendre des proportions verticales, être rythmée et diversifiée, afin d'éviter tout effet de monotonie ou de massivité du volume.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein / vides).

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 ou 3 pentes et les ouvertures y seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de toiture.

### UA - 11.7 Clôtures

*Toute personne désirant édifier ou modifier une clôture doit auparavant déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie.*

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement par leurs proportions et leur aspect. Les clôtures sur voie doivent participer au caractère de la rue et à l'aspect minéral du centre ancien.

La hauteur maximale de la clôture sur voie (inclue les piliers, les portails ...) est de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

Les matériaux bruts doivent être enduits.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

### UA - 11.8 Annexe et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.

### UA - 11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

### UA - 11.10 Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### UA - 11.11 Saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrées à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

## UA - ARTICLE 12 :

### AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs.

Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 1 place.

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou à usage de bureaux, doit comporter un espace bâti clos et couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

## UA - ARTICLE 13 :

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les plantations et les haies de clôtures en particulier doivent être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant sont conservés ou éventuellement remplacés.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

#### **UA - ARTICLE 14 :**

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

Non réglementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

## CARACTÈRE DE LA ZONE UB (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

**La zone UB correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel récents situés dans le prolongement du bourg**, le long des rues du Pain, de la Croix Robert, de la Nauraie et les lotissements adjacents.

Le tissu bâti est moins dense que dans le bourg. Les constructions sont en majorité implantées en retrait des voies et des limites séparatives.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est faible, de l'ordre de deux niveaux (rez-de-chaussée avec combles).

Cette zone est destinée à accueillir une offre d'habitat diversifiée ainsi que les activités, services ou équipements éventuels nécessaires à la vie des habitants.

### ***Avertissements relatifs aux risques naturels :***

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

**UB - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie et d'entrepôts ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets (pneus, ordures, etc.) ;
- les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

**UB - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, ou à l'hébergement hôtelier ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent ou n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Peut être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (mares, haies) identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de 10 logements et plus doivent comporter au moins 10% de logements sociaux.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Définition :*

*construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.*

## UB - ARTICLE 3 :

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### UB - 3.1 Accès

*Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

#### UB - 3.2 Voirie

*Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Elles doivent également être aménagées afin de permettre la continuité des liaisons douces entre les opérations et, le cas échéant les quartiers alentour.

**UB - ARTICLE 4 :****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****UB - 4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

**UB - 4.2 Assainissement**Eaux usées

Le raccordement au réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

### UB - 4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

### UB - ARTICLE 5 :

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

### UB -ARTICLE 6 :

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est mesuré perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale ou à une distance d'au moins 3 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs exigeant la proximité de la voie, un recul inférieur est autorisé et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### UB7-ARTICLE 7 :

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*Définition*

*Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

En limite de zone agricole, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions sont implantées :

- en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou à une distance d'au moins 3 mètres.

Un autre retrait peut être autorisé :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction de bâtiments existants, en s'alignant sur la construction existante ;
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous réserve de raisons techniques dûment justifiées et d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- pour les abris de jardin, à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

## **UB - ARTICLE 8 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

## **UB - ARTICLE 9 :**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelables.*

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**UB - ARTICLE 10 :****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

*Le niveau sous combles doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, l'égout de toiture.*

La hauteur maximale des constructions est de RDC+1+combles (3 niveaux) soit 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UB - ARTICLE 11 :****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****UB - 11.1 Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.11 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font

pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **UB - 11.2 Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### **UB - 11.3 Volumétrie**

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### **UB - 11.4 Façades**

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou en pierres vues existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

### **UB - 11.5 Toitures**

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

Pour les bâtiments principaux, les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés dont la pente générale doit être comprise entre 40 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Les toitures à un seul plan incliné sont autorisées pour les extensions et les bâtiments annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Le matériau de couverture des extensions doit être de même teinte ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des installations techniques (capteurs solaires, antennes, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, etc.) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### UB - 11.6 Percements et ouvertures

La composition des façades doit traduire le parcellaire existant, permettre la lecture verticale des architectures et ne pas entrer en contradiction avec son environnement bâti. En cas d'absence avérée de rythme parcellaire, la composition des façades devra malgré tout reprendre des proportions verticales, être rythmée et diversifiée, afin d'éviter tout effet de monotonie ou de massivité du volume.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein / vides).

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 ou 3 pentes et leurs ouvertures sont plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de toiture.

### UB - 11.7 Clôtures

*Toute personne désirant édifier ou modifier une clôture doit auparavant déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie.*

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement par leurs proportions et leur aspect. Les clôtures sur voie doivent participer au caractère de la rue.

La hauteur maximale de la clôture sur voie (inclue les piliers, les portails ...) est de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

Les matériaux bruts doivent être enduits.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

### UB - 11.8 Annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.

### UB - 11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

### UB - 11.10. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### **UB - 11.11 Saillies et installations techniques**

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrées soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrées à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

### **UB - ARTICLE 12 :**

#### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs.

Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 1 place.

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou à usage de bureaux, doit comporter un espace bâti clos et couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

### **UB - ARTICLE 13 :**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Tout espace restant libre est engazonné ou planté.

Les plantations et les haies de clôtures en particulier sont composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

### **UB - ARTICLE 14 :**

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

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UX est une zone urbaine dédiée aux activités économiques. Elle concerne les terrains situés au sud de la voie ferrée, dans le prolongement du bourg, proches de la gare et de l'autoroute. Cette zone est desservie par les réseaux depuis la rue des Fonchers.

La partie sud de la zone UX est soumise aux nuisances sonores de l'A85 (classée en catégorie 2) et aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (recul des constructions sur une distance de 100 m depuis l'axe de la voie ramené à 65 m par le PLU).

L'objectif de cette zone est de permettre le regroupement sur ce site d'activités diversifiées ainsi que la requalification paysagère de l'entrée sud du bourg.

### **Avertissements relatifs aux risques naturels et aux nuisances sonores :**

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestres, les mesures acoustiques devront être prises par les constructeurs conformément à la réglementation en vigueur.*

**UX - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

**UX - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant ;
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux bureaux, à l'industrie, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances qui les rendraient incompatibles avec la proximité d'habitation existantes,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans un bâtiment d'activité,
- l'extension des logements existants et de leurs annexes à la date d'approbation du présent PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les parcs de stationnement liés aux utilisations et occupations autorisées dans la zone.

Pourra être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

*Définition :*

construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.

**UX - ARTICLE 3 :****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****UX - 3.1 Accès***Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie ouverte au public, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

**UX - 3.2 Voirie***Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tous les véhicules fréquentant la zone (livraisons, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

La largeur minimum d'emprise des voies est de 9 mètres.

**UX - ARTICLE 4 :****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****UX - 4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

## UX - 4.2 Assainissement

### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileurs, séparateur d'hydrocarbures.

## UX - 4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

**UX - ARTICLE 5 :****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

**UX - ARTICLE 6 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Les constructions doivent être implantées :

- à 65 mètres au moins de l'axe de l'A85 ;
- à 5 mètres au moins de l'emprise de la rue des Fonchers ;
- à 5 mètres au moins de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**UX - ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Définition*

*Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

En limite de zone agricole, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie, conformément à la réglementation en vigueur,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Un autre retrait peut être autorisé :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction de bâtiments existants, pour reprendre l'implantation existante ;
- pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de raisons techniques dûment justifiées et d'une bonne intégration dans l'environnement.

## UX - ARTICLE 8 :

### IMPLANTATION DES BÂTIMENTS SUR LE TERRAIN

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

## UX - ARTICLE 9 :

### EMPRISE AU SOL

*Définition :*

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelables.*

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 50% de l'emprise au sol avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations.

**UX - ARTICLE 10 :****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à moins de 250 mètres de l'emprise de l'A85 et à 12 mètres au-delà.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments accueillant des installations techniques ni aux installations elles-mêmes (silos, ponts élévateurs, etc.) implantés à plus de 250 mètres de l'emprise de l'A85 ni aux constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UX11- ARTICLE 11 :****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****UX - 11.1 Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.9 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **UX - 11.2 Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### **UX - 11.3 Volumétrie**

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### **UX - 11.4 Façades**

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres de l'emprise de l'A85 seuls les tons de gris soutenu et de brun sont autorisés en couleur de façade.

Sur le reste de la zone, le choix des couleurs doit tenir compte des constructions existantes et faciliter l'intégration des bâtiments dans leur environnement immédiat (zone agricole à l'ouest en particulier). Le blanc pur est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

### **UX - 11.5 Toitures**

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites pour les toitures visibles depuis le domaine public.

Les installations techniques doivent être intégrées dans le volume de la toiture ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

### **UX -11.6 Aires de stockage**

Les aires de stockage à l'air libre doivent être spatialement circonscrites et ne pas être visibles depuis les voies et terrains voisins. Le cas échéant, elles sont entourées de préférence d'une haie, ou à défaut d'un mur ou d'un claustra.

### **UX - 11.7 Les locaux de collecte des ordures ménagères**

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### UX - 11.8 Saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrées soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrées à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

### UX - 11.9 Clôtures

*Toute personne désirant édifier ou modifier une clôture doit auparavant déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie.*

Les clôtures sont constituées d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

## UX - ARTICLE 12 :

### AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs.

Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 1 place.

Toute construction destinée à l'habitat et comprenant au moins 2 logements ou destinée aux bureaux doit comporter un espace bâti clos et couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

## UX - ARTICLE 13 :

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des plantations de dimension équivalente.

Les plantations et les haies de clôtures en particulier sont composées d'essences locales (voir liste en annexe).

L'espace libre situé en bordure de la zone A est planté sous forme de haies bocagères d'une emprise de 10 mètres au moins et composée d'arbres de haute tige d'une densité suffisante (environ 3 arbres pour 100 m<sup>2</sup>).

Sur le reste de la zone, tout espace restant libre est engazonné ou planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

Les clôtures éventuelles doivent être doublées d'une haie vive.

Des plantations peuvent être imposées à proximité des constructions et installations particulièrement imposantes.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### **UX – ARTICLE 14 :**

##### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UL inclut les terrains et installations à vocation sportive et de loisirs situés en face de la zone UX, à l'est de la rue des Fonchers (RD921). Elle est située au sud de la voie ferrée, dans le prolongement du centre-bourg.

Cette zone a vocation à accueillir d'autres équipements de même type et à participer à la mise en valeur de l'entrée sud du bourg.

### ***Avertissements relatifs aux risques naturels et aux nuisances sonores :***

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestres, les mesures acoustiques devront être prises par les constructeurs conformément à la réglementation en vigueur.*

**UL - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Toute construction accueillant du public est interdite à moins de 50 mètres de la limite de propriété où sont construits les silos de stockage de céréales.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

**UL - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant,
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus,

les constructions, installations, travaux et ouvrages liés aux sports, aux loisirs ou à des activités socio-culturelles et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

*Définition :*

*construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.*

**UL - ARTICLE 3 :****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****UL - 3.1 Accès**

*Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie ouverte au public, correspondant à son importance et à sa destination à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### UL - 3.2 Voirie

*Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Elles doivent également être aménagées afin de permettre la continuité des liaisons douces entre les opérations et, le cas échéant les quartiers alentour.

## UL - ARTICLE 4 :

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

#### UL - 4.1 Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

#### UL - 4.2 Assainissement

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

##### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

### **UL - 4.3 Réseaux divers**

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

### **UL - ARTICLE 5 :**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

### **UL - ARTICLE 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres au moins de l'emprise de la rue des Fonchers ;
- à 5 mètres au moins de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**UL - ARTICLE 7 :****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Définition**Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**UL -ARTICLE 8 :****IMPLANTATION DES BÂTIMENTS SUR LE TERRAIN**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**UL - ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**UL - ARTICLE 10 :****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UL - ARTICLE 11 :****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****UL - 11.1 Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.7 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **UL - 11.2 Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### **UL - 11.3 Volumétrie**

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### **UL - 11.4 Façades et toitures**

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Le choix des couleurs doit tenir compte des constructions existantes et faciliter l'intégration des bâtiments dans leur environnement immédiat (zone agricole à l'ouest en particulier). Le blanc pur est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites pour les toitures visibles depuis le domaine public.

Les installations techniques en toiture doivent ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

### **UL - 11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

### **UL - 11.6 Les locaux de collecte des ordures ménagères**

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### **UL - 11.7 Saillies et installations techniques**

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrées soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrées à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

Les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

## **UL - ARTICLE 12 :**

### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs.

## **UL - ARTICLE 13 :**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des plantations de dimension équivalente.

Les plantations et les haies de clôtures en particulier sont composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Tout espace restant libre doit être engazonné ou planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

Les clôtures éventuelles doivent être doublées d'une haie vive.

## **UL14 – ARTICLE 14 :**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)**



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à être urbanisés dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du PLU.

Ces espaces sont localisés en accroche directe du bourg, voire en partie insérés dans le tissu du bourg. Ils doivent permettre de développer des opérations d'aménagement cohérentes et répondant aux objectifs de qualité urbaine et de mixité définis par le PADD.

### 4 secteurs composent la zone 1AU à vocation principale résidentielle :

- 1 AUa : Le Prieuré, au sud-est du bourg, en continuité de l'opération d'habitat individuel du même nom ;
- 1AUB1 et 1AUB2 : La Nauraie nord et sud, s'étendant à l'ouest de l'ancien bourg et de la rue de Croix Robert ;
- 1AUc : Dauretiou sud, entre le bourg ancien et le lotissement de Tronchard ;
- 1AUd : Le Bourdeau, entre la rue du Pain et la voie ferrée.

La zone 1AU regroupe les secteurs qui seront constructibles une fois que les accès prévus auront été réalisés. Deux de ces accès sont classés en emplacement réservé au profit de la commune (ER n° 3 et 9).

L'ouverture à l'urbanisation des espaces classés en zone 1AU est également conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble visant à rationaliser leur desserte et leur composition urbaine.

**L'ensemble de ces secteurs est l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.**

### **Avertissements relatifs aux risques naturels :**

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

**1AU - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole, industriel et d'entrepôts ;
- les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles les décharges d'ordures ;
- les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- les abris précaires ou mobiles ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

**1AU - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que chaque tranche ou projet s'inscrive dans le schéma général d'aménagement de la zone ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- que les opérations de 10 logements ou plus comportent 10% de logements sociaux.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisés à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et que celle-ci ne présente pas pour le voisinage de risques ou de nuisances.

**En outre, les occupations et utilisations du sol résultant de l'application des articles 1 et 2 sont admises dès lors que les accès définis ci-dessous et représentés sur le plan du règlement sont réalisés :**

- pour le secteur 1AUc, depuis la rue du château d'eau ;
- pour le secteur 1AUb2, depuis la rue de la Nauraie (ER n°3) ;

- pour le secteur 1AUd, depuis la rue du Pain (ER n°8) et la rue des Fonchers.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Définition :*

construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.

## 1AU - ARTICLE 3 :

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

#### 1AU - 3.1 Accès

*Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie ouverte au public, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans le cadre de l'aménagement progressif des différents secteurs, les voies en impasse sont provisoirement autorisées à condition :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement ;
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire aménagée à l'extrémité de l'impasse.

#### 1AU - 3.2 Voirie

*Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Elles doivent également être aménagées afin de permettre la continuité des liaisons douces entre les opérations et, le cas échéant les quartiers alentour.

## **1AU - ARTICLE 4 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### **1AU - 4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

#### **1AU - 4.2 Assainissement**

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

##### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

##### Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

### 1AU - 4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

### 1AU - ARTICLE 5 :

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

### 1AU - ARTICLE 6 :

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-après s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les constructions sont implantées soit :

- à l'alignement. Des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles de rue ou pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.
- à une distance minimale de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, une implantation différente peut être autorisée :

- si elles procèdent d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur et si elles font l'objet d'une justification architecturale urbanistique et environnementale notamment au regard des principes définis par les orientations d'aménagement.
- pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif en justifiant d'une nécessité technique et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**1AU - ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Définition**Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

En limite de zone agricole, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions sont implantées :

- sur au moins une limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- à une distance minimale de 3 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée :

- si elle procède d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération et en cohérence avec les principes définis par les orientations d'aménagement.
- pour les abris de jardin, à une distance minimale d'un mètre.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de raisons techniques dûment justifiées et d'une bonne intégration dans l'environnement.

**1AU - ARTICLE 8 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**1AU - ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Définition :*

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;

- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelables.*

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations.

## **1AU - ARTICLE 10 :**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

*Le niveau sous combles doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, l'égout de toiture.*

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- dans les secteurs 1AUa (Prieuré), 1AUB1 (Nauraie Nord) : RDC + combles (2 niveaux) soit 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- dans les secteurs 1AUB2 (Nauraie Sud), 1AUC (Dauretiou Sud) et 1AUD (Bourdeau) : RDC+1+combles (3 niveaux) soit 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1AU - ARTICLE 11 :**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### 1AU - 11.1 Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.11 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

### 1AU - 11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### 1AU - 11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### 1AU - 11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

### 1AU - 11.5 Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

Les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés. La pente générale doit être entre 40 et 45° pour les bâtiments principaux.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Le matériau de couverture des extensions doit être de même teinte ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des installations techniques (capteurs solaires, antennes, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, etc.) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

### 1AU - 11.6 Percements et ouvertures

La composition des façades doit traduire le parcellaire existant, permettre la lecture verticale des architectures et ne pas entrer en contradiction avec son environnement bâti. En cas d'absence avérée de rythme parcellaire, la composition des façades devra malgré tout reprendre des proportions verticales, être rythmée et diversifiée, afin d'éviter tout effet de monotonie ou de massivité du volume.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein / vides).

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les lucarnes doivent comporter 2 ou 3 pentes. Leurs ouvertures sont plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de toiture.

### 1AU - 11.7 Clôtures

*Toute personne désirant édifier ou modifier une clôture doit auparavant déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie.*

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux que par leur proportion.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées soit par :

- un muret de hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- un mur est possible, s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel existant.

La hauteur maximale des clôtures (y compris les piliers, les portails ...) est de 1,8 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

### **1AU - 11.8 Annexe et abri de jardin**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.

### **1UA - 11.9 Verrières et vérandas**

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux du bâtiment principal.

### **1AU - 11.10. Les locaux de collecte des ordures ménagères**

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### **1AU - 11.11 Les saillies et installations techniques**

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrées à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

## **1AU - ARTICLE 12 :**

### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement automobile doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 1 place.

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace bâti clos et couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

## **1AU - ARTICLE 13 :**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés.

Les espaces libres de toute construction doivent présenter un traitement paysager en cohérence avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et programmation, en particulier pour les espaces situés en limite de zone agricole.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble des espaces libres.

Les plantations et les haies de clôture doivent être composées d'essences locales (voir liste des plantes jointe en annexe).

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### **1AU - ARTICLE 14 :**

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

Non réglementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 2AU correspond à l'extension future de la zone à vocation principale d'habitat limitrophe, classée en zone 1AUc (Dauretiou sud).

Cet espace constituera le dernier secteur d'extension urbaine au nord du bourg de Druye.

**Son urbanisation interviendra après modification ou révision du plan local d'urbanisme** et lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**L'aménagement de la zone 2AU sera conçu en cohérence avec les objectifs et les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation du site de Dauretiou (partie nord).**

### ***Avertissements relatifs aux risques naturels :***

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

**2AU - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

**2AU - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés au développement de la zone, ou prévu dans le cadre d'un emplacement réservé.

*Définition :*

construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.

**2AU - ARTICLE 3 :****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 4 :****DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 5 :****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 6 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif en justifiant d'une nécessité technique et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**2AU - ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Définition**Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

En limite de zone agricole, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions sont implantées :

- sur au moins une limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- à une distance minimale de 3 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de raisons techniques dûment justifiées et d'une bonne intégration dans l'environnement.

**2AU - ARTICLE 8 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**2AU - ARTICLE 10 :****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2AU - ARTICLE 11 :****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

**2AU - ARTICLE 12 :****AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement automobile doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

**2AU - ARTICLE 13 :****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés.

Les espaces libres de toute construction doivent présenter un traitement paysager en cohérence avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et programmation, en particulier pour les espaces situés en limite de zone agricole.

Les plantations et les haies de clôture doivent être composées d'essences locales (voir liste des plantes jointe en annexe).

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

## **2AU - ARTICLE 14 :**

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

Non réglementé.



## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)**



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A englobe également des mares, fossés, espaces boisés et haies bocagères qui composent la trame verte et bleue à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique.

La zone A est ponctuée d'espaces bâtis (hameaux, sites d'exploitation agricole, bâtiments isolés) dont l'extension doit être maîtrisée pour ne pas porter atteinte au potentiel agricole de la commune.

La zone A comporte les secteurs suivants :

- **le secteur Ad** concerne des sites d'exploitation où la diversification de l'activité agricole est possible.
- **le secteur Ah** concerne des groupes d'habitations restreints et des locaux d'activité, isolés et/ou éloignés du centre bourg et qui n'ont pas d'usage agricole. Dans ces secteurs, seule l'extension limitée du bâti existant est autorisée.
- **le secteur Ah1** concerne les hameaux de plus grande taille comportant des « dents creuses » au sein de leur enveloppe bâtie actuelle (terrains desservis par les réseaux et entourés de construction).
- **le secteur Ah2** correspond au site d'une entreprise artisanale de menuiseries métalliques occupant les locaux d'une ancienne station-service implantée en bordure de la route d'Azay-le-Rideau. Le PLU autorise l'extension des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail afin de permettre à l'entreprise de se développer sur le site.
- **le secteur Ay**, correspond au site de la Becthière actuellement occupé par une maison de retraite. Il est couvert par le périmètre de protection du monument historique classé du Manoir du même nom. Le PLU permet une évolution limitée de ce site compte tenu de l'intérêt architectural du bâti existant et de l'environnement agricole.
- **le secteur Ae** correspond au site de la nouvelle station d'épuration et à l'aire de services de l'A85 situées au nord-ouest de la commune.
- **le secteur Ag** correspond au site du projet de relais-vrac de gaz de pétrole liquéfié sur l'emprise de l'ancienne station d'enrobage du chantier de l'autoroute A85, au lieu-dit Le Grand Noyer.

Les abords de l'A85 et la RD751 délimités sur le plan du règlement sont concernés par les dispositions de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme.

## **Avertissements relatifs aux risques naturels et aux nuisances sonores :**

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*

- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestres, les mesures acoustiques devront être prises par les constructeurs conformément à la réglementation en vigueur.*

## **A - ARTICLE 1 :**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

## **A - ARTICLE 2 :**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **A - 2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A**

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une utilisation ou une occupation du sol autorisée dans la zone, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (bassin d'orage...) et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les logements (et leurs annexes) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantés à proximité immédiate de ce site ;
- les constructions, ouvrages, travaux et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par le fonctionnement et à condition que ces derniers ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone. »

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (mares, haies) identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

*Définition :*

construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.

## **A - 2.2 Dispositions particulières au secteur Ad**

Outre les occupations ou utilisations admises dans la zone A, sont autorisées :

- les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole (tourisme rural, gîte, chambre d'hôtes, accueil du public, centres équestres, etc.) ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

## **A - 2.3 Dispositions particulières au secteur Ah**

Outre les occupations ou utilisations admises dans la zone A, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes ;
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier de type gîte des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers des activités liées à l'exploitation agricole sous réserve de ne pas présenter un risque de nuisance pour l'environnement et le voisinage.

## **A - 2.4 Dispositions particulières au secteur Ah1**

Outre les occupations ou utilisations admises dans la zone A, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- l'extension des constructions existantes ;
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier de type gîte des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;

- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers des activités liées à l'exploitation agricole sous réserve de ne pas présenter un risque de nuisance pour l'environnement et le voisinage.

### **A - 2.5 Dispositions particulières au secteur Ah2**

Dans le secteur Ah2, seule est autorisée l'extension des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLU.

### **A - 2.6 Dispositions particulières au secteur Ae**

Dans le secteur Ae, seules sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **A - 2.7 Dispositions particulières au secteur Ay**

Dans le secteur Ay, seuls sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers les bureaux ou l'hébergement hôtelier à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère architectural et paysager du site ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère architectural et paysager du site.

### **A - 2.8 Dispositions particulières au secteur Ag**

Dans le secteur Ag, seuls sont autorisés :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement d'un relais-vmc de gaz de pétrole liquéfié (GPL), à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

La capacité de stockage du relais-vmc ne pourra excéder 400 m<sup>3</sup> de gaz de pétrole liquéfié.

## **A - ARTICLE 3 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **A - 3.1 Accès**

*Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie ouverte au public, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans le secteur Ah1, il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions, la largeur d'accès minimale est de 3 mètres.

### **A - 3.2 Voirie**

*Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tous les véhicules fréquentant la zone (livraisons, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

## **A - ARTICLE 4 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### **A - 4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

## A - 4.2 Assainissement

### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système de traitement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées soit vers le réseau public d'assainissement des eaux usées ou soit vers un système de traitement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileurs, séparateur d'hydrocarbures.

## A - 4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

**A -ARTICLE 5 :****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

**A - ARTICLE 6 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Les constructions doivent être implantées :

- à 100 mètres au moins de l'axe de l'A85 ;
- à 3 mètres au moins de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour s'aligner à une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

*Dispositions particulières applicables au secteur Aq*

Les constructions doivent être implantées :

- à 50 mètres au moins de l'axe de l'A85 ;
- à 3 mètres au moins de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

En dehors des espaces situés à moins de 50 mètres de l'axe de l'A85, une autre implantation peut être autorisée pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**A - ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Définition**Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un recul d'un minimum de 3 mètres.

Une autre implantation peut être admise :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment existant, en s'alignant sur la construction existante ;
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de raisons techniques dûment justifiées et d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- pour les abris de jardin à une distance d'au moins un mètre.

**A - ARTICLE 8 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**A - ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Définition :*

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à son prolongement ni pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m2.

#### **A - 9.1 Dispositions particulières applicables au secteur Ah**

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m2.

L'extension des locaux d'activité existants et la construction d'annexes liées à l'activité principale sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU.

#### **A - 9.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ah1**

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est limitée à 20% de la surface totale du terrain.

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m2.

#### **A - 9.3 Dispositions particulières applicables au secteur Ah2**

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 60% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

#### **A - 9.4 Dispositions particulières applicables au secteur Ay**

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

#### **A - 9.5 Dispositions particulières applicables au secteur Ag**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface totale du terrain.

### **A - ARTICLE 10 :**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

*Le niveau sous combles doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, l'égout de toiture.*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'activité agricole et à ses prolongements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est RDC + combles (2 niveaux) soit 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas de constructions identifiées au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural, historique ou culturel.

#### Dispositions particulières applicables au secteur Ag

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres.

#### Dispositions particulières applicables au secteur Ah2

La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

## **A - ARTICLE 11 :**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **A - 11.1 Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale, s'il s'agit d'annexes.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions agricoles et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.11 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...) ; ces

dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ;

- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### **A - 11.2 Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### **A - 11.3 Volumétrie**

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### **A - 11.4 Façades**

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou en pierres vues existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

*Dispositions particulières applicables au secteur Aq :*

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec l'environnement naturel du site. Pour les constructions situées à moins de 450 mètres de l'emprise de l'A85, les façades des constructions devront présenter des tons neutres (vert, gris, brun).

**A - 11.5 Toitures**

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

Pour les bâtiments principaux, les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés dont la pente générale doit être comprise entre 40 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Les toitures à un seul plan incliné sont autorisées pour les extensions et les bâtiments annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Le matériau de couverture des extensions doit être de même teinte ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des installations techniques (capteurs solaires, antennes, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, etc.) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

*Dispositions particulières applicables au secteur Aq :*

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux et annexes.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites pour les toitures visibles depuis le domaine public.

Les installations techniques doivent être intégrées dans le volume de la toiture ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

**A - 11.6 Percements et ouvertures**

La composition des façades doit traduire le parcellaire existant, permettre la lecture verticale des architectures et ne pas entrer en contradiction avec son environnement bâti. En cas d'absence avérée de rythme parcellaire, la composition des façades devra malgré tout reprendre des proportions verticales, être rythmée et diversifiée, afin d'éviter tout effet de monotonie ou de massivité du volume.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein / vides).

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 ou 3 pentes. Leurs ouvertures sont plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de toiture.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier", les nouveaux percements doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades.

### A - 11.7 Clôtures

*Les règles ci-après ne concernent pas les activités agricoles ou forestières.*

*Pour les autres occupations et utilisations du sol, toute personne désirant édifier ou modifier une clôture doit auparavant déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie.*

Les clôtures traditionnelles existantes doivent être préservées autant que possible.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect.

Elles sont composées d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Un mur est possible s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur traditionnel existant.

La hauteur maximale de la clôture (incluent les piliers, les portails ...) est de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

L'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

Les matériaux bruts doivent être enduits.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

#### Dispositions particulières applicables au secteur Ah et Ah1 :

En outre, dans les secteurs Ah et Ah1, les clôtures sur voie peuvent être composées d'un muret de hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

#### Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ah1 :

Les éléments occultants favorisant l'intimité peuvent être admis en limite séparative, sous réserve d'une part, d'être implantés entre deux terrains bâtis et, d'autre part, de prolonger un mur ou une construction existante.

#### Dispositions particulières applicables au secteur Aq :

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement rural du site.

La hauteur des clôtures n'est pas règlementée.

### A - 11.8 Annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.

### A - 11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade du bâtiment principal.

### A - 11.10. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### A - 11.11 Les saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrées à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

## A - ARTICLE 12 :

### AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 2 places.

## A - ARTICLE 13 :

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant sont conservés ou éventuellement remplacés par des plantations de dimension équivalente.

Les plantations et les haies de clôtures en particulier sont composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Tout espace restant libre doit être engazonné ou planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ah1, 60% du terrain doit être laissé en pleine terre et traité en espace vert.

Des plantations peuvent être imposées à proximité des constructions et installations particulièrement imposantes.

Les aires de stationnement et les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

*Rappel :*

*les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

**A - ARTICLE 14 :****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N)**



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

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

La zone N comprend principalement la forêt de Villandry qui occupe la partie sud-ouest du territoire communal ainsi que les espaces boisés répartis dans la zone agricole et ceux intégrés dans les zones urbaines.

**La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible.** Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel de Druye, **un secteur Nh délimite les espaces bâtis destinés à l'habitat et aux activités situés en zone naturelle pour lesquels le règlement autorise des évolutions limitées.**

### ***Avertissements relatifs aux risques naturels et aux nuisances sonores :***

- *L'ensemble du territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.*
- *La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestres, les mesures acoustiques sont prises par les constructeurs conformément à la réglementation en vigueur.*

**N - ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

**N - ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****N - 2.1. Disposition applicable à l'ensemble de la zone N**

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par le fonctionnement et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, aux sentiers de randonnée, aux espaces de jeux, aux aires de repos et de stationnement ouvert au public qui y sont rattachées ;

Tout aménagement peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

*Définition :*

construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc.

**N - 2.2. Dispositions particulières au secteur Nh**

En plus de ce qui est admis communément dans la zone N, sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes ;
- Le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier de type gîte des bâtiments existants à condition qu'il présente un intérêt patrimonial ;

- la démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

## **N - ARTICLE 3 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **N - 3.1 Accès**

*Définition :*

*L'accès est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation, correspondant à son importance et à sa destination à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **N4 - ARTICLE 4 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### **N - 4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

## N - 4.2 Assainissement

### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système de traitement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées soit vers le réseau public d'assainissement des eaux usées ou soit vers un système de traitement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public ou naturel.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 8l/ha/s.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileurs, séparateur d'hydrocarbures.

## N - 4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

**N -ARTICLE 5 :****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains constructibles.

**N - ARTICLE 6 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Définition :*

*L'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ouverte au public).*

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour s'aligner à une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**N - ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Définition*

*Limites séparatives latérales :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un recul d'un minimum de 3 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée :

- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante ;
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de raisons techniques dûment justifiées et d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- pour les abris de jardin à une distance d'au moins un mètre.

**N - ARTICLE 8 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**N - ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

**N - 9.1 Dispositions particulières applicables au secteur Nh**

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans excéder 50 m<sup>2</sup>.

**N - ARTICLE 10 :****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

*Le niveau sous combles doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, l'égout de toiture.*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires à l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à RDC+C (2 niveaux) soit 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas de constructions identifiées au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural, historique ou culturel.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

## **N - ARTICLE 11 :**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **N - 11.1 Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale, s'il s'agit d'annexes.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions agricoles et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres constructions doivent respecter les dispositions définies ci-après aux paragraphes 11.2 à 11.11 sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...) ; ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### **N - 11.2 Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

### N - 11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

### N - 11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits ou recouverts.

Certains enduits, habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou en pierres vues existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

### N - 11.5 Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

Pour les bâtiments principaux, les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés dont la pente générale doit être comprise entre 40 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Les toitures à un seul plan incliné sont autorisées pour les extensions et les bâtiments annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Le matériau de couverture des extensions doit être de même teinte ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des installations techniques (capteurs solaires, antennes, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, etc.) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### N - 11.6 Percements et ouvertures

La composition des façades doit traduire le parcellaire existant, permettre la lecture verticale des architectures et ne pas entrer en contradiction avec son environnement bâti. En cas d'absence avérée de rythme parcellaire, la composition des façades devra malgré tout reprendre des proportions verticales, être rythmée et diversifiée, afin d'éviter tout effet de monotonie ou de massivité du volume.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein / vides).

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 ou 3 pentes. Leurs ouvertures sont plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de toiture.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier", les nouveaux percements doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades.

## N - 11.7 Clôtures

*Les règles ci-après ne concernent pas les activités agricoles ou forestières.*

*Pour les autres occupations et utilisations du sol, toute personne désirant édifier ou modifier une clôture doit auparavant déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie.*

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect.

Les clôtures traditionnelles existantes doivent être préservées autant que possible.

Au sein des périmètres de protection délimités au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de clôture existants (murs, grilles, portails, etc.) doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

L'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

Les matériaux bruts doivent être enduits.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

### **Les clôtures sur voie sont constituées soit :**

- d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur, s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur traditionnel existant ;
- en outre, dans le secteur Nh, d'un muret de hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,

### **Les clôtures en limite séparative sont constituées soit :**

- d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur, s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur traditionnel existant.

### **N - 11.8 Annexes et abris de jardin**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.

### **N - 11.9 Verrières et vérandas**

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade du bâtiment principal.

### **N - 11.10. Les locaux de collecte des ordures ménagères**

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

### **N - 11.11 Les Saillies et installations techniques**

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les autres installations techniques (et notamment celles nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) sont intégrées à l'architecture des constructions ou peu visibles de l'espace public.

## **N - ARTICLE 12 :**

### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions doivent être satisfaits en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 2 places.

## **N - ARTICLE 13 :**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Définition :*

*Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.*

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant sont conservés ou éventuellement remplacés par des plantations de dimension équivalente.

Les plantations et les haies de clôtures en particulier sont composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Tout espace restant libre doit être engazonné ou planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nh, 60% du terrain doit être laissé en pleine terre et traité en espace vert.

Des plantations peuvent être imposées à proximité des constructions et installations particulièrement imposantes.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

*Rappel :*

*les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

#### **N - ARTICLE 14 :**

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

Non réglementé.

# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                        |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>                                                                                   | <b>2</b> |
| <b>TITRE 1 .....</b>                                                                                   | <b>3</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>                                           | <b>3</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA .....</b>                                                     | <b>5</b> |
| CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                        | 5        |
| UA - ARTICLE 1 : .....                                                                                 | 6        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                                    | 6        |
| UA - ARTICLE 2 : .....                                                                                 | 6        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES... 6                            |          |
| UA - ARTICLE 3 : .....                                                                                 | 7        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ..... | 7        |
| UA - ARTICLE 4 : .....                                                                                 | 8        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                            | 8        |
| UA - ARTICLE 5 : .....                                                                                 | 9        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                                  | 9        |
| UA - ARTICLE 6 : .....                                                                                 | 9        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....                       | 9        |
| UA - ARTICLE 7 : .....                                                                                 | 10       |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....                               | 10       |
| UA - ARTICLE 8 : .....                                                                                 | 10       |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....            | 10       |
| UA - ARTICLE 9 : .....                                                                                 | 10       |
| EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....                                                                 | 10       |
| UA - ARTICLE 10 : .....                                                                                | 11       |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....                                                               | 11       |
| UA - ARTICLE 11 : .....                                                                                | 11       |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                                  | 11       |
| UA - ARTICLE 12 : .....                                                                                | 14       |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                           | 14       |
| UA - ARTICLE 13 : .....                                                                                | 14       |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                                    | 14       |
| UA - ARTICLE 14 : .....                                                                                | 15       |
| POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....                                                       | 15       |

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....</b>                                                     | <b>17</b> |
| CARACTÈRE DE LA ZONE UB (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                     | 17        |
| UB - ARTICLE 1 : .....                                                                                 | 18        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                                    | 18        |
| UB - ARTICLE 2 : .....                                                                                 | 18        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....                           | 18        |
| UB - ARTICLE 3 : .....                                                                                 | 19        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ..... | 19        |
| UB - ARTICLE 4 : .....                                                                                 | 20        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                            | 20        |
| UB - ARTICLE 5 : .....                                                                                 | 21        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                                  | 21        |
| UB -ARTICLE 6 : .....                                                                                  | 21        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....                       | 21        |
| UB7-ARTICLE 7 : .....                                                                                  | 21        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....                               | 21        |
| UB - ARTICLE 8 : .....                                                                                 | 22        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....            | 22        |
| UB - ARTICLE 9 : .....                                                                                 | 22        |
| EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....                                                                 | 22        |
| UB - ARTICLE 10 : .....                                                                                | 23        |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....                                                                | 23        |
| UB - ARTICLE 11 : .....                                                                                | 23        |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                                  | 23        |
| UB - ARTICLE 12 : .....                                                                                | 26        |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                           | 26        |
| UB - ARTICLE 13 : .....                                                                                | 26        |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                                    | 26        |
| UB - ARTICLE 14 : .....                                                                                | 26        |
| POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....                                                       | 26        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....</b>                                                      | <b>27</b> |
| CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                        | 27        |
| UX - ARTICLE 1 : .....                                                                                 | 28        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                                    | 28        |
| UX - ARTICLE 2 : .....                                                                                 | 28        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....                           | 28        |
| UX - ARTICLE 3 : .....                                                                                 | 29        |

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ..... | 29        |
| UX - ARTICLE 4 : .....                                                                                 | 29        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                            | 29        |
| UX - ARTICLE 5 : .....                                                                                 | 31        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                                  | 31        |
| UX - ARTICLE 6 : .....                                                                                 | 31        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....                       | 31        |
| UX - ARTICLE 7 : .....                                                                                 | 31        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....                               | 31        |
| UX - ARTICLE 8 : .....                                                                                 | 32        |
| IMPLANTATION DES BÂTIMENTS SUR LE TERRAIN .....                                                        | 32        |
| UX - ARTICLE 9 : .....                                                                                 | 32        |
| EMPRISE AU SOL .....                                                                                   | 32        |
| UX - ARTICLE 10 : .....                                                                                | 33        |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....                                                               | 33        |
| UX11- ARTICLE 11 : .....                                                                               | 33        |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                                  | 33        |
| UX - ARTICLE 12 : .....                                                                                | 35        |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                           | 35        |
| UX - ARTICLE 13 : .....                                                                                | 35        |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                                    | 35        |
| UX – ARTICLE 14 : .....                                                                                | 36        |
| COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....                                                                | 36        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL .....</b>                                                     | <b>37</b> |
| CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                        | 37        |
| UL - ARTICLE 1 : .....                                                                                 | 38        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                                    | 38        |
| UL - ARTICLE 2 : .....                                                                                 | 38        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.                                | 38        |
| UL - ARTICLE 3 : .....                                                                                 | 38        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ..... | 38        |
| UL - ARTICLE 4 : .....                                                                                 | 39        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                            | 39        |
| UL - ARTICLE 5 : .....                                                                                 | 40        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                                  | 40        |
| UL - ARTICLE 6 : .....                                                                                 | 40        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....                       | 40        |

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| UL - ARTICLE 7 :                                                                               | 41        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....                       | 41        |
| UL -ARTICLE 8 :                                                                                | 41        |
| IMPLANTATION DES BÂTIMENTS SUR LE TERRAIN .....                                                | 41        |
| UL - ARTICLE 9 :                                                                               | 41        |
| EMPRISE AU SOL .....                                                                           | 41        |
| UL - ARTICLE 10 :                                                                              | 42        |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....                                                        | 42        |
| UL - ARTICLE 11 :                                                                              | 42        |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                          | 42        |
| UL - ARTICLE 12 :                                                                              | 44        |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                   | 44        |
| UL - ARTICLE 13 :                                                                              | 44        |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                            | 44        |
| UL14 – ARTICLE 14 :                                                                            | 44        |
| COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....                                                        | 44        |
| <b>TITRE 2 .....</b>                                                                           | <b>45</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU).....</b>                                | <b>45</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....</b>                                            | <b>47</b> |
| CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                 | 47        |
| 1AU - ARTICLE 1 :                                                                              | 48        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                            | 48        |
| 1AU - ARTICLE 2 :                                                                              | 48        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.                        | 48        |
| 1AU - ARTICLE 3 :                                                                              | 49        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....                                 | 49        |
| 1AU - ARTICLE 4 :                                                                              | 50        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                    | 50        |
| 1AU - ARTICLE 5 :                                                                              | 51        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                          | 51        |
| 1AU - ARTICLE 6 :                                                                              | 51        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES .....            | 51        |
| 1AU - ARTICLE 7 :                                                                              | 52        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....                       | 52        |
| 1AU - ARTICLE 8 :                                                                              | 52        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE<br>MÊME PROPRIÉTÉ ..... | 52        |
| 1AU - ARTICLE 9 :                                                                              | 52        |
| EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....                                                         | 52        |

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1AU - ARTICLE 10 : .....                                                                       | 53        |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....                                                        | 53        |
| 1AU - ARTICLE 11 : .....                                                                       | 53        |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                          | 53        |
| 1AU - ARTICLE 12 : .....                                                                       | 56        |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                   | 56        |
| 1AU - ARTICLE 13 : .....                                                                       | 56        |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                            | 56        |
| 1AU - ARTICLE 14 : .....                                                                       | 57        |
| POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....                                               | 57        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU .....</b>                                            | <b>59</b> |
| CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                 | 59        |
| 2AU - ARTICLE 1 : .....                                                                        | 60        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                            | 60        |
| 2AU - ARTICLE 2 : .....                                                                        | 60        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.                        | 60        |
| 2AU - ARTICLE 3 : .....                                                                        | 60        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....                                 | 60        |
| 2AU - ARTICLE 4 : .....                                                                        | 60        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                    | 60        |
| 2AU - ARTICLE 5 : .....                                                                        | 60        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                          | 60        |
| 2AU - ARTICLE 6 : .....                                                                        | 61        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES .....            | 61        |
| 2AU - ARTICLE 7 : .....                                                                        | 61        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....                       | 61        |
| 2AU - ARTICLE 8 : .....                                                                        | 61        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE<br>MÊME PROPRIÉTÉ ..... | 61        |
| 2AU - ARTICLE 9 : .....                                                                        | 62        |
| EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....                                                         | 62        |
| 2AU - ARTICLE 10 : .....                                                                       | 62        |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....                                                        | 62        |
| 2AU - ARTICLE 11 : .....                                                                       | 62        |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                          | 62        |
| 2AU - ARTICLE 12 : .....                                                                       | 62        |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                   | 62        |
| 2AU - ARTICLE 13 : .....                                                                       | 62        |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                            | 62        |

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2AU - ARTICLE 14 : .....                                                                               | 63        |
| POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....                                                       | 63        |
| <b>TITRE 3 .....</b>                                                                                   | <b>65</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>                                           | <b>65</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....</b>                                                      | <b>67</b> |
| CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                         | 67        |
| A - ARTICLE 1 : .....                                                                                  | 68        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                                    | 68        |
| A - ARTICLE 2 : .....                                                                                  | 68        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES .....                           | 68        |
| A - ARTICLE 3 : .....                                                                                  | 70        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ..... | 70        |
| A - ARTICLE 4 : .....                                                                                  | 71        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                            | 71        |
| A - ARTICLE 5 : .....                                                                                  | 73        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                                  | 73        |
| A - ARTICLE 6 : .....                                                                                  | 73        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....                       | 73        |
| A - ARTICLE 7 : .....                                                                                  | 74        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....                               | 74        |
| A - ARTICLE 8 : .....                                                                                  | 74        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....            | 74        |
| A - ARTICLE 9 : .....                                                                                  | 74        |
| EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....                                                                 | 74        |
| A - ARTICLE 10 : .....                                                                                 | 75        |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....                                                               | 75        |
| A - ARTICLE 11 : .....                                                                                 | 76        |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                                  | 76        |
| A - ARTICLE 12 : .....                                                                                 | 80        |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                           | 80        |
| A - ARTICLE 13 : .....                                                                                 | 80        |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                                    | 80        |
| A - ARTICLE 14 : .....                                                                                 | 81        |
| COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....                                                                | 81        |
| <b>TITRE 4 .....</b>                                                                                   | <b>83</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N) .....</b>                                          | <b>83</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....</b>                                                      | <b>85</b> |

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....                                        | 85        |
| N - ARTICLE 1 : .....                                                                                  | 86        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....                                                    | 86        |
| N - ARTICLE 2 : .....                                                                                  | 86        |
| OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES .....                           | 86        |
| N - ARTICLE 3 : .....                                                                                  | 87        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ..... | 87        |
| N4 - ARTICLE 4 : .....                                                                                 | 87        |
| DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....                                                            | 87        |
| N - ARTICLE 5 : .....                                                                                  | 89        |
| SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....                                                  | 89        |
| N - ARTICLE 6 : .....                                                                                  | 89        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....                       | 89        |
| N - ARTICLE 7 : .....                                                                                  | 89        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....                               | 89        |
| N - ARTICLE 8 : .....                                                                                  | 90        |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....            | 90        |
| N - ARTICLE 9 : .....                                                                                  | 90        |
| EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....                                                                 | 90        |
| N - ARTICLE 10 : .....                                                                                 | 90        |
| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....                                                               | 90        |
| N - ARTICLE 11 : .....                                                                                 | 91        |
| ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ...                                  | 91        |
| N - ARTICLE 12 : .....                                                                                 | 94        |
| AIRES DE STATIONNEMENT .....                                                                           | 94        |
| N - ARTICLE 13 : .....                                                                                 | 94        |
| ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....                                                                    | 94        |
| N - ARTICLE 14 : .....                                                                                 | 95        |
| POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....                                                       | 95        |
| <b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>                                                                        | <b>96</b> |