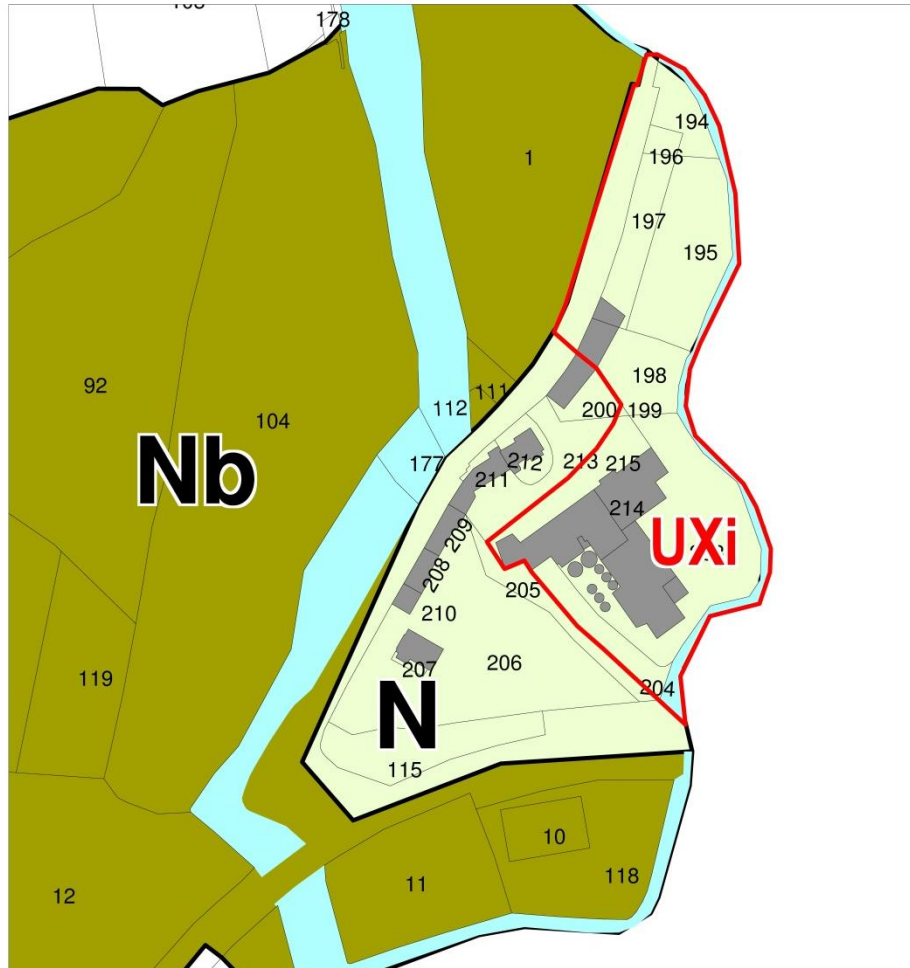


### 4.3. Proposition de modification simplifiée

Au regard de ces dispositions, il est proposé de reclasser l'entreprise selon un secteur UXi permettant d'intégrer des dispositions assurant la sécurité des biens et personnes face au risque inondable.

#### Proposition de PLU modifié



#### Proposition de règlement modifié

## ZONE Ux

#### Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales ou industrielles. Elle pourra aussi accueillir des équipements publics.

**UXi : secteur en zone inondable**

#### Article Ux.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article Ux 2, et notamment :

- Les terrains de camping et de caravaning, et l'implantation de mobil home.
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- Les maisons individuelles

### Article Ux.2 : Occupations ou utilisations du soi soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions, et installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité,
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, ou aux services d'intérêt général
- Les équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les quartiers résidentiels,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure de la zone,
- Les aires de stationnement.

En secteur UXi : Sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter l'alea et la vulnérabilité du site

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation et s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- L'extension mesurée des constructions existantes
- Les constructions liées à l'activité existante sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à la sécurité des biens et des personnes

De plus en zone bleue de submersion marine, les nouvelles constructions liées à l'activité existante et la reconstruction après sinistre lié à l'aléa sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

- D'avoir une zone refuge permettant l'évacuation (étages, combles,...) avec accès secours
- D'un niveau plancher à la cote de référence (4.5 mIGN69) + 20 cm
- D'interdire les sous-sols
- De placer au-dessus de la cote de référence les stockages du fuel et de gaz (citernes)
- D'interdire les remblais (sauf si ils ont pour objet la protection des lieux habités)

### Article Ux.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, tout nouvel accès sur la RD900 est interdit.

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique.

### Article Ux.4 : Desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ-TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article Ux.5 : Taille minimale des parcelles constructibles**

Néant.

#### **Article Ux.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de recul portées sur le plan.

En l'absence d'indications,

- les constructions en vitrine le long de la RD900 devront être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 30m.
- les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10m.

L'extension mesurée de constructions qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriété si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser à caractère résidentiel,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction ; cette distance ne sera jamais inférieure à 4m

*\* est prise en compte : la hauteur maximale au faîtage ou la hauteur maximale à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse. Elle est comptée par rapport au terrain naturel avant travaux sous l'emprise de la construction.*

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article Ux.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux avec un minimum de 4m

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article Ux.9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

#### **Article Ux.10 : Hauteur des constructions**

Néant.

#### **Article Ux.11 : Aspect extérieur**

##### Aspects des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrières pauvres. Les constructions d'annexes en matériaux de fortune sont interdites.

De plus, et dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

##### Couleurs et aspects :

Les façades, les soubassements et les murs de soutènement et de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparent devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

Toitures et couvertures :

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions voisines.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériau utilisé pour la toiture.

Implantation dans le terrain

Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure à 25%.

Clôture :

Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2m. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.

Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2m.

**De plus en secteur UXi les clôtures pleines formant un obstacle aux écoulements sont interdites.**

**Article Ux.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et espaces communs de la zone.

**Article Ux.13 : Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs et les parkings. Les talus seront végétalisés. Les haies de conifères sont interdites.

Dans le secteur situé le long de la RD900 :

Les plantations à créer inscrites au plan seront constituées d'un alignement d'arbres de hautes tiges.

Les clôtures grillagées implantées le long des voies seront doublées de haies basses taillées

Il doit être aménagé un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stockage de matériaux sont interdites dans la bande de recul prescrites par rapport à l'alignement

*Rappel :*

*les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;*

*les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*

*la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article Ux.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

## **REGLEMENT APRES MODIFICATION**

**1 – Article Uc 3**

**2 – Article Uc 6**

**3 – Article Uc 9**

**4 – Article Uc 13**

**5 – Articles Ub 11, Uc 11, 1Au 11 et N11**

## **1 – Article Uc 3 après modification**

### **ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles, situées à l'arrière de la première est requise.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Le nombre d'accès sur la voie pourra être limité. Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### **II – VOIRIE**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

## A. Rapport de Présentation

### **2 – Article Uc 6 après modification**

#### **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Sauf en Uce : Lorsque, le long d'une voie, les constructions respectent un alignement alors les nouvelles constructions s'y conformeront. De plus, afin d'éviter tout stationnement ou manœuvre sur les voies lors de l'entrée et de la sortie des véhicules, les nouveaux porches ou portails seront implantés en retrait de l'alignement, à une distance de cet alignement au moins égale à 5m.

Ces dispositions ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation,
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas la distance prescrite ci-dessus.

Les dispositions de l'alinéa 1 relatives à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas dans le cadre d'opérations d'ensembles ou de bâtiments publics.

## A. Rapport de Présentation

---

### **3 – Article Uc 9 après modification**

#### **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En Uce** : Néant

**le reste de la zone** :

Pour les parcelles recevant de l'habitat ou des services liés à des logements : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les parcelles recevant d'autres types d'occupation : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni lors de l'aménagement des constructions existantes, ni à la réalisation de logements sociaux.

## A. Rapport de Présentation

### **4 – Article Uc 13 après modification**

#### **ARTICLE Uc 13 : CONDITIONS DE REALISATION DES ESPACES LIBRES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes remarquable (arbres, haies) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies. Les haies conifères sont interdites.

Obligation de planter :

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbre de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300 m<sup>2</sup> de parcelle.

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupe d'habitation : lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 5000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus d'un hectare, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Ces espaces verts obligatoires ne comprennent pas les aires de stationnement et les bassins de recueil des eaux pluviales.

#### **Rappel :**

- ⇒ Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m.
- ⇒ Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m.
- ⇒ La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

## A. Rapport de Présentation

### **5 – Articles Ub 11, Uc 11, 1Au 11 et N11 après modification**

Nouvelle rédaction de la partie :

#### **2° Dispositions supplémentaires :**

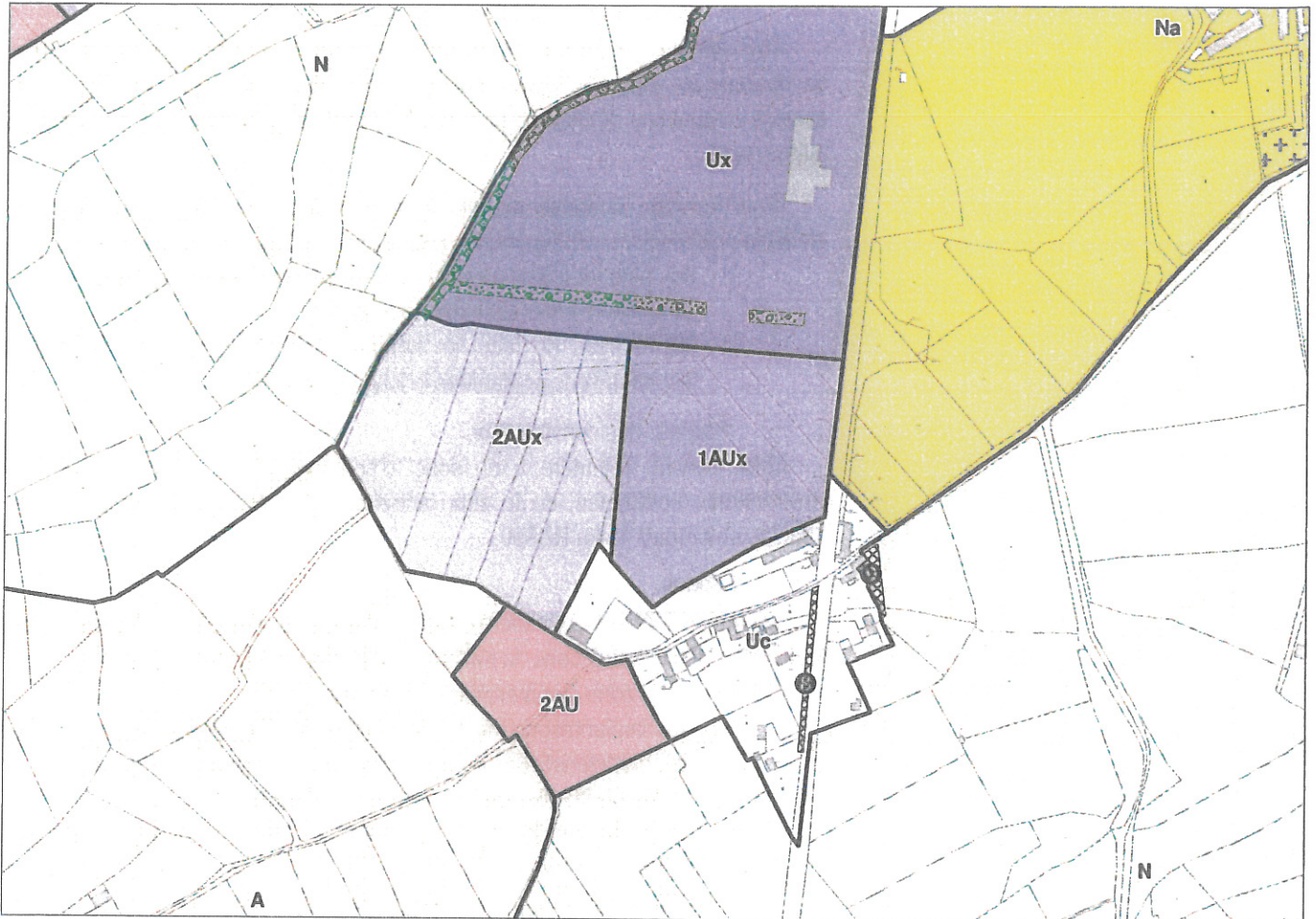
Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la construction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. Elles ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune.

## B. Modification du PLU n°1

### 3. Récapitulatif du zonage après modification



#### Règlement de la zone 1AUx associé :

L'aménagement de la zone 1AUx étant le prolongement de la zone d'activité actuelle, il semble important d'homogénéiser les dispositions réglementaires. Il est proposé de le rédiger comme suit :

## ZONE 1AUx

Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée destinée réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

#### ARTICLE 1AUx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AUx2, et notamment :

- les terrains de camping et caravanning, et l'implantation de mobil home
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés

## B. Modification du PLU n°1

- les maisons individuelles

### ARTICLE 1AUx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel compatibles avec l'habitat
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ou aux services d'intérêt général
- Les équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les quartiers résidentiels
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées de la zone
- Les aires de stationnement

### ARTICLE 1AUx3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimum de 4 mètres
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, tout nouvel accès sur la RD900 et la future voie de contournement sera interdit.
- Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la population civile.

### ARTICLE 1AUx4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : le branchement sur le réseau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle

Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à la charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations et/ou occupation le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-deshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Electricité – téléphone : lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### ARTICLE 1AUx5 : TAILLE MINIMALE DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES

Néant

### ARTICLE 1AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions en vitrine le long de la RD900 doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 30 mètres

## B. Modification du PLU n° 1

- Les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10 mètres
- L'extension mesurée de constructions qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### ARTICLE 1AUX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative de propriété si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser à caractère résidentiel
- Soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### ARTICLE 1AUX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

### ARTICLE 1AUX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

### ARTICLE 1AUX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En bordure de la RD900, la hauteur totale des bâtiments sera limitée à 12 mètres.

### ARTICLE 1AUX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans la paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.
- La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite

Couleur et aspect :

- Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.
- Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.
- L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

Couvertures :

- Elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.
- Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de l'ardoise

## B. Modification du PLU n°1

---

Implantation dans le terrain :

- Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure à 25%

Clôture

- Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.
- Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2 mètres.

### **ARTICLE 1AUX12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et espaces communs de la zone

### **ARTICLE 1AUX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures grillagées implantées le long des voies seront doublées de haies basses taillées
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts
- Des rideaux d'arbres ou de haies doivent masquer les stockages extérieurs
- Les aires de stockage de matériaux sont interdites dans la bande de recul le long de la RD900.

STATIONNEMENT

## E. Modification du PLU n°4

---

### MODIFICATION N°4

## E. Modification du PLU n°4

### Modification n 4: Précisions réglementaires pour les installations d'éoliennes

#### 1. Etat Initial et projet

Face au développement de l'énergie éolienne, les souhaits d'installation de ces techniques se multiplient. La réglementation en vigueur impose une demande de permis de construire pour les éoliennes de plus de 12 mètres (circulaire du 10 septembre 2003).

Si la municipalité demeure favorable à l'utilisation de ces techniques en milieu naturel et agricole, elle demeure plus réservée en zone urbaine où les éoliennes, bien que de taille réduite, peuvent entraîner des nuisances pour les constructions environnantes comme il l'a été signifié par les services de l'Etat lors d'une précédente demande de permis. L'intégration paysagère dans ce contexte est également plus complexe dans un secteur faisant l'objet d'un périmètre de protection des bâtiments historiques. Pour ces raisons, les élus se sont prononcés pour l'interdiction de ces installations en zone urbaine.

Il est demandé dans ce contexte, d'indiquer clairement dans le règlement des zones urbaines, l'interdiction de l'installation d'éoliennes quelque soit leur hauteur pour éviter des incompatibilités avec la proximité d'un habitat plus dense.

Néanmoins, favorable au développement des énergies renouvelables sur son territoire, la municipalité souhaite autoriser l'installation des éoliennes de moins de 12 mètres en zone N et A sous condition qu'elle respecte et s'intègre dans le paysage environnant.

#### 2. Proposition de modification du règlement

Il est proposé de modifier le règlement des articles UB1, UC1, N2 et A2 comme suit :

Article UB1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

*Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :*

- *L'hébergement de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet*
- *Les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet*
- *Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure*
- *Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés*
- *Le stationnement des caravanes*
- **Les installations d'éoliennes**

Article UC1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

*Dans les zones présentant un risque d'inondation :*

- *Les remblaiements*
- *La création de sous-sol*

## E. Modification du PLU n°4

### Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés
- Le stationnement des caravanes
- **Les installations d'éoliennes**

Sont de plus interdites en UCe : les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées dans l'article Uc2

Article N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve :

- Qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux et sites naturels
- Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation ou son extension
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette
- En secteur Np :
  - Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installation de mobiliers, etc...)
- En secteur Na :
  - L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, dans le respect du caractère du site
  - Les aires de stationnement
- En secteur Nb :
  - Les installations destinées aux sports et aux loisirs, ainsi que les équipements sanitaires ou nécessaires à l'accueil du public, qui leur sont normalement liés
  - L'extension des équipements et installation existants

Sont de plus autorisés en dehors des zones présentant un risque d'inondation :

## E. Modification du PLU n°4

- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les installations qui leur sont liées
- En secteur Nd :
  - Les installations nécessaires au stockage des déchets verts et les aménagements qui leur sont liés
- En secteur Ne
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières
- Sur le reste de la zone
  - Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement
  - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes
  - Le changement d'affectation des constructions existantes sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifie
  - La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre
- Sont de plus autorisés en Nc
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation
  - Les établissements à vocation artisanale, ou de service qui ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeur...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur
- Sur l'ensemble de la zone :
  - Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation
  - **Les installations d'éoliennes de moins de 12 mètres**
- Dans les zones présentant un risque d'inondation :
  - Tous travaux, ouvrages visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs
  - Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déportent pas les risques d'inondation
  - L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver les risques d'inondation par ailleurs

Article A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :*

- Toutes constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et en particulier
  - Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et liées à lui. Ainsi, leur situation dans la zone agricole devra être justifiée par des nécessités fonctionnelles et ne pas constituer un mitage de cette zone
  - Le camping à la ferme et les changements de destination au profit d'activités autorisées par le statut agricole (gîtes ruraux...)

## E. Modification du PLU n°4

---

- *La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général*
- **Les installations d'éoliennes de moins de 12 mètres**

*Dans les zones inondables repérées sur le plan, sont autorisées*

- *Les ouvrages et aménagements nécessaires à la réduction du risque*
- *Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiées ailleurs.*

## **ANNEXES**

1. Articles 11 après modification
2. Article A6 après modification
3. Règlement Uc après modification

---

## **Annexe 1 : Article 11 après modification**

### **ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **1° Dispositions générales :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la partie ancienne de la ville. En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

#### **Toitures et couvertures :**

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

#### **Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### **Hangar à usage d'activité**

Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc...) avec celle-ci. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrières pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions :**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## **2° Dispositions supplémentaires**

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1° Dispositions générales :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

### **Toitures et couvertures :**

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

### **Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### **Constructions à usage d'activités et secteur UCe**

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades-arrière pauvres

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## 2° Dispositions supplémentaires

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieures à 10m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR

### Aspects des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrières pauvres.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

De plus, et dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

### Couleurs et aspects :

Les façades, les soubassements et les murs de soutènement et de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparent devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

### Toitures et couvertures :

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions voisines.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### Implantation dans le terrain

Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure à 25

**Clôture :**

Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2m. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.

Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2m.

**ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

**1° Dispositions générales :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

**Toitures et couvertures :**

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

**Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les façades présentant une ossature en bois naturel non peint sont également autorisées. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### **Constructions à usage d'activités**

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## **2° Dispositions supplémentaires**

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieures à 10m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1° Dispositions générales :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

### **Toitures et couvertures :**

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
  - Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.
- D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

### **Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les façades présentant une ossature en bois naturel non peint sont également autorisées. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### **Constructions à usage d'activités**

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront en bois naturel ou de teinte foncée.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## **2° Dispositions supplémentaires**

De plus, et dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieures à 10m<sup>2</sup>.

## Annexe 2 : Article A6 après modification

### ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, elles respectent les dispositions suivantes.

- 75m de l'axe de la RD900 (dans sa section sud du bourg),
- 50m de l'axe de la RD15,
- 25m de l'axe des autres routes départementales (dont la section Nord de la RD900),
- 15m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

Concernant les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole, ils devront être implantés à au moins 15m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile y compris agricole au moins égale à 10m.

Néanmoins :

- Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions pourront le poursuivre, dès la lors que la sécurité des échanges sera assurée
- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes ainsi que la construction de ses annexes sont autorisées dès lors que qu'elles ne réduisent pas la distance par rapport à la voie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Annexe 3 : Règlement Uc après modification

La zone Uc regroupe les extensions de la ville ancienne, quartiers moins denses où pour l'essentiel les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Elle comprend de plus les hameaux récemment densifiés et qui sont desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et toutes les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

On distingue un secteur Uce plus spécifiquement réservé aux équipements, commerces, services et artisanat.

### ARTICLE Uc.1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones présentant un risque d'inondation :

- Les remblaiements,
- La création de sous-sol,

Sur le reste de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :
- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet.
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes.

**Sont de plus interdites en Uce** : les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées dans l'article Uc2.

### ARTICLE Uc,2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones présentant un risque d'inondation sont autorisées :

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déportent pas les risques d'inondation,
- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

En dehors du secteur Uce sont autorisées :

- Les établissements à vocation artisanale, ou de service sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

**En Uce :** La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité,

### **ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à "une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles, situées à l'arrière de la première est requise.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Le nombre d'accès sur la voie pourra être limité. Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### **II-VOIRIE :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m2 de SHON ; Elles seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules, y compris les véhicules de secours ou de service.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une platte-forme d'une largeur au moins égale à 8m, avec une chaussée d'une largeur au moins égale à 6m. Ces largeurs pourront être réduites tout en restant au moins égale à respectivement 6m et 4,5m dans le cas d'impasse desservant peu de logements.

### **ARTICLE Uc.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### **II- ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non- collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

### III -ÉLECTRICITÉ-TÉLÉPHONE:

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE'Uc.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

#### **ARTICLE Uc.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indication, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m et à une distance de leur axe au moins égale à 9m.

**Sauf en Uce** : Lorsque, le long d'une voie, les constructions respectent un alignement, alors les nouvelles constructions s'y conformeront. De plus, afin d'éviter tout stationnement ou manœuvre sur les voies lors de l'entrée et de la sortie des véhicules, les nouveaux porches ou portails seront implantés en retrait de l'alignement, à une distance de cet alignement au moins égale à 5m.

Ces dispositions ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas la distance prescrite ci-dessus.

#### **ARTICLE Uc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les prescriptions précédentes.

#### **ARTICLE Uc.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

**Sauf en Uce** : La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

**En Uce** : La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux avec un minimum de 4m.

**Sur l'ensemble de la zone** : Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure. Elles s'appliquent sans préjudice des réglementations particulières concernant la sécurité et la salubrité publique.

#### **ARTICLE Uc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En UCe** : Néant.

##### **le reste de la zone** :

Pour les parcelles recevant de l'habitat ou des services liés à des logements : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les parcelles recevant d'autres types d'occupation : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni lors de l'aménagement de constructions existantes

#### **ARTICLE Uc.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf en UCe :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris Ses combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11 m au faîtage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou à vocation collective (salle de sports, des fêtes, etc....)

En UCe : la hauteur totale des constructions restera inférieure à 11 m.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.
- Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **ARTICLE Uc.11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **1° Dispositions générales :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

##### **Toitures et couvertures** :

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.  
Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

### **Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### **Constructions à usage d'activités et secteur UCe**

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades-arrière pauvres

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## **2° Dispositions supplémentaires**

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieures à 10m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Uc.12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des logements existants.

#### **ARTICLE Uc»13 : CONDITIONS DE REALISATION DES ESPACES LIBRES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies. Les haies de conifères sont interdites.

##### **Obligation de planter :**

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m<sup>2</sup> de parcelle.

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupes d'habitation : lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup>, il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus d'un hectare, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Ces espaces verts obligatoires ne comprennent pas les aires de stationnement et les bassins de recueil des eaux pluviales.

Rappel :

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparât/va de propriété au moins égale à 0,50m ;
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

#### **ARTICLE Uc.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Néant.

**7. Ajout d'un complément au glossaire  
du règlement**

### Ajout d'un complément du glossaire annexé au règlement

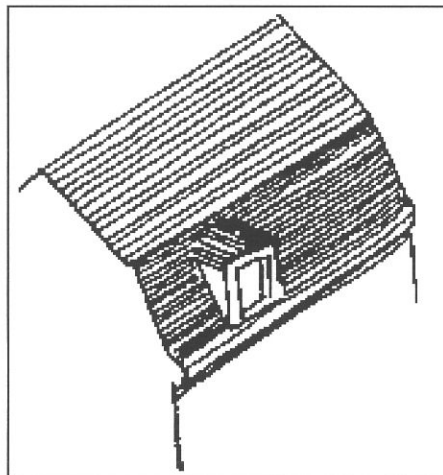
Afin de rendre certains termes employés dans le règlement compréhensibles par un plus grand nombre de personnes, un glossaire a été joint au règlement écrit. Celui-ci a besoin d'être complété par l'ajout de l'expression « Toiture à la Mansard » qui est utilisée à plusieurs reprises dans le règlement.

Ainsi, le glossaire pourrait être complété par l'ajout des précisions suivantes :

**Toiture à la Mansard :**

Toiture dont chaque versant est formé par deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

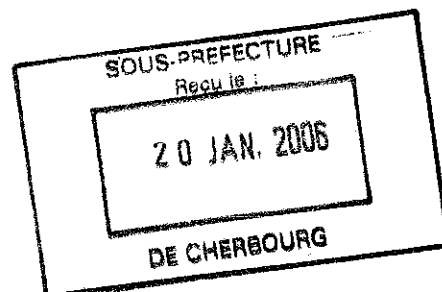
*Croquis d'une toiture à la Mansard*



# SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

POS initial approuvé le .....	14.02 /1991
Modification n° 1 approuvée le .....	15.04 /1993
Modification n° 2 .....	25.02 /1997
Modification n° 3 .....	04.09 /1998
Modification n° 4 .....	21.12 /1999
Modification n° 5 .....	23.09 /2003

## P.O.S. - RÉVISION N° 1 ÉLABORATION DU P.L.U.



## APPROBATION

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **13 décembre 2005**



*Pour le Maire  
L'Adjoint délégué*

**3a - RÈGLEMENT**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F: 02 31 35 49 61  
florent.schneider@wanadoo.fr

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

## **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT SAUVEUR LE VICOMTE (50)**.

## **ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111- 2 : salubrité et sécurité publique
- R.111- 3- 2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111- 4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111- 21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

*Le texte en application au moment de la rédaction du règlement est reproduit pour information à la fin du règlement*

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

### **SURSIS À STATUER :**

Les articles L.111-7 et suivants, L123-6 et L123-7, L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi N° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

- l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

### **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : "*toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles "de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "*

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que les décrets qui la complète.

#### DE PLUS :

- *L'EDIFICATION DES CLOTURES* est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- *LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS* sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- *LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION* le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- *LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- *LES DEFRICHEMENTS* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 3 : Division du territoire en zone**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les zones à urbaniser le sont par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue :

- les zones ouvertes à l'urbanisation : 1AU
- les zones qui le seront ultérieurement : 2AU,

Les zones agricoles le sont par un sigle commençant par la lettre "A".

Les zones naturelles et forestières le sont par un sigle commençant par la lettre "N".

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et listés dans les annexes documentaires du dossier.

Sont de plus repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique :

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1.
- Les plantations à créer ;leur composition est précisée si nécessaire à l'article 13 du règlement des zones concernées.
- La zone potentiellement inondable

#### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES URBAINES

**ZONE**  
**Ub**

#### Caractère de la zone

La zone **Ub** correspond à la partie ancienne et centrale de la ville de SAINT SAUVEUR LE VICOMTE, dont on souhaite préserver les principales caractéristiques architecturales et urbanistiques.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec sa vocation urbaine dominante.

#### Article Ub.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. Ub.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- l'hébergement léger de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet.
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes.

#### Article Ub.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. Ub.2

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient, par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

**Article Ub.3 Accès et voirie**

**Art. Ub.3**

**I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La division d'un terrain de grande profondeur ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'un accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles, situées à l'arrière de la première est requise.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Le nombre d'accès sur la voie pourra être limité.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

**II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

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

**Art. Ub.4**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

**II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

**III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :**

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article Ub.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. Ub.5**

Néant.

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

**Art. Ub.6**

I - Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indication, les constructions sont implantées à l'alignement ou dans le prolongement du front bâti existant (alignement de fait).

Un retrait minimum de 5m sera autorisé, dès lors que la propriété est suffisamment large et qu'elle est close de murs qui assurent la continuité du front bâti ; ces murs auront une hauteur minimale de 1,20m.

II- Néanmoins :

- Lorsque la construction se situe à l'angle de deux voies, la construction pourra être implantée avec un retrait le long d'une des voies.
- L'extension mesurée d'une construction existante est autorisée dans le prolongement de la façade de celle-ci.
- Des retraits partiels par rapport à l'implantation prescrite en I- sont autorisés
  - o s'ils ne concernent qu'une partie de la façade,
  - o s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble,
  - o ou s'ils sont nécessaires à la sécurité routière.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ub.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. Ub.7**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Cette distance pourra être réduite à 2m lorsque les murs en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales et que des dispositions sont prises (porches, murs, etc....) pour assurer la continuité du front bâti, le cas échéant.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les prescriptions précédentes est autorisée.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ub.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. Ub.8**

*Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.*

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure.

**Article Ub.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. Ub.9**

Néant.

**Article Ub.10 Hauteur des constructions**

**Art. Ub.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11m au faîtage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ub.11 Aspect extérieur**

**Art. Ub.11**

**1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » sont interdites.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les murets de pierre existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillages.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,

- les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2 m.
- les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non de grillages rigides sur potelet.

## 2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :

### Hangars à usage d'activités

Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ;

### Autres constructions

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 à 50°.

Sont de plus autorisés :

- Les toitures à la Mansart
- Les annexes à pente unique ; elles auront une pente comprise entre 30° et 50°.
- Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou pour la réalisation d'annexes.

Des toitures de forme différente pourront être autorisées pour permettre la réalisation de constructions d'Architecture Contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus hauts que larges).

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non-plus aux abris de jardins, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

### **Article Ub.12 Stationnement**

**Art. Ub.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à limiter toutes manœuvres des véhicules sur la voie publique.

### **Article Ub.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. Ub.13**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Rappel :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

**Article Ub.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**art. Ub.14**

Néant.

# ZONE Uc

## Caractère de la zone

La zone **Uc** regroupe les extensions de la ville ancienne, quartiers moins denses où pour l'essentiel les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Elle comprend de plus les hameaux récemment densifiés et qui sont desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et toutes les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

On distingue un secteur **Uce** plus spécifiquement réservé aux équipements, commerces et services.

### Article Uc.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. Uc.1

Dans les zones présentant un risque d'inondation :

- Les remblaiements,
- La création de sous-sol,

Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet.
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes.

Sont de plus interdites en Uce : les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées dans l'article Uc2.

### Article Uc.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. Uc.2

Dans les zones présentant un risque d'inondation sont autorisées :

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déportent pas les risques d'inondation,
- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

En dehors du secteur Uce sont autorisées :

- Les établissements à vocation artisanale, ou de service sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

En Uce : La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité,

### **Article Uc.3      Accès et voirie**

**Art. Uc.3**

#### **I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles, situées à l'arrière de la première est requise.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Le nombre d'accès sur la voie pourra être limité.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### **II - VOIRIE :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m<sup>2</sup> de SHON ; Elles seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules, y compris les véhicules de secours ou de service.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une platte-forme d'une largeur au moins égale à 8m, avec une chaussée d'une largeur au moins égale à 6m. Ces largeurs pourront être réduites tout en restant au moins égale à respectivement 6m et 4,5m dans le cas d'impasse desservant peu de logements.

### **Article Uc.4      Desserte par les réseaux**

**Art. Uc.4**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-

collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article Uc.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. Uc.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. Uc.6**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indication, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m et à une distance de leur axe au moins égale à 9m.

Sauf en Uce : Lorsque, le long d'une voie, les constructions respectent un alignement, alors les nouvelles constructions s'y conformeront. De plus, afin d'éviter tout stationnement ou manœuvre sur les voies lors de l'entrée et de la sortie des véhicules, les nouveaux porches ou portails seront implantés en retrait de l'alignement, à une distance de cet alignement au moins égale à 5m.

Ces dispositions ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas la distance prescrite ci-dessus.

#### **Article Uc.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. Uc.7**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les prescriptions précédentes.

**Article Uc.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. Uc.8**

*Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.*

Sauf en Uce : La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

En Uce : La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux avec un minimum de 4m.

Sur l'ensemble de la zone : Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure. Elles s'appliquent sans préjudice des réglementations particulières concernant la sécurité et la salubrité publique.

**Article Uc.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. Uc.9**

En UCe : Néant.

le reste de la zone :

- Pour les parcelles recevant de l'habitat ou des services liés à des logements : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Pour les parcelles recevant d'autres types d'occupation : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni lors de l'aménagement de constructions existantes.

**Article Uc.10      Hauteur des constructions**

**Art. Uc.10**

Sauf en UCe :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11m au faitage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou à vocation collective (salle de sports, des fêtes, etc....)

En UCe : la hauteur totale des constructions restera inférieure à 11m.

Sur l'ensemble de la zone :

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### Article Uc.11 Aspect extérieur

Art. Uc.11

##### 1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » sont interdites.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les murets de pierre existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2 m.
- les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non de grillages rigides sur potelet.

## 2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :

### Constructions à usage d'activités et secteur UCe

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc...) avec celle-ci.

### Autres constructions

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 à 50°.

Sont de plus autorisés :

- Les toitures à la Mansart
- Les annexes à pente unique ; elles auront une pente comprise entre 30° et 50°.
- Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou pour la réalisation d'annexes.

Des toitures de forme différente pourront être autorisées pour permettre la réalisation de constructions d'Architecture Contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus hauts que larges).

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non-plus aux abris de jardins, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

### **Article Uc.12      Stationnement**

**Art. Uc.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des logements existants.

### **Article Uc.13      Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. Uc.13**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies.  
Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m<sup>2</sup> de parcelle.

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupes d'habitation : lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup>, il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus d'un hectare, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Ces espaces verts obligatoires ne comprennent pas les aires de stationnement et les bassins de recueil des eaux pluviales.

**Rappel :**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;</li><li>- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.</li><li>- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</li></ul> |
|--|

Article Uc.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

art. Uc.14

Néant.

# ZONE Ux

## **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales ou industrielles. Elle pourra aussi accueillir des équipements publics.

## **Article Ux.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. Ux.1**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article Ux 2, et notamment :

- Les terrains de camping et de caravaning, et l'implantation de mobil home.
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- Les maisons individuelles

## **Article Ux.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. Ux.2**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions, et installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité,
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, ou aux services d'intérêt général
- Les équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les quartiers résidentiels,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure de la zone,
- Les aires de stationnement.

## **Article Ux.3 Accès et voirie**

**Art. Ux.3**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, tout nouvel accès sur la RD900 est interdit.

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique.

## **Article Ux.4 Desserte par les réseaux**

**Art. Ux.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

## II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

## III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### Article Ux.5 Taille minimale des parcelles constructibles

Art. Ux.5

Néant.

### Article Ux.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. Ux.6

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de recul portées sur le plan.

En l'absence d'indications,

- les constructions en vitrine le long de la RD900 devront être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 30m.

- les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10m.

L'extension mesurée de constructions qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### Article Ux.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. Ux.7

Les constructions sont implantées

- soit en limite séparative de propriété si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser à caractère résidentiel,

- soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction ; cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

*\* est prise en compte : la hauteur maximale au faîtage ou la hauteur maximale à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse. Elle est comptée par rapport au terrain naturel avant travaux sous l'emprise de la construction.*

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ux.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. Ux.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux avec un minimum de 4m

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ux.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. Ux.9**

Néant.

**Article Ux.10      Hauteur des constructions**

**Art. Ux.10**

Néant.

**Article Ux.11      Aspect extérieur**

**Art. Ux.11**

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Couleur et aspect :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

Couvertures : elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Les constructions qui donnent sur la RD900 ou la déviation présenteront des acrotères pour masquer les pans de toiture à faible pente.

Implantation dans le terrain :

Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure 25%.

Clôtures

Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2m. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.

Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2m.

**Article Ux.12 Stationnement**

**Art. Ux.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et espaces communs de la zone.

**Article Ux.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. Ux.13**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs et les parkings. Les talus seront végétalisés.

Les haies de conifères sont interdites.

Dans le secteur situé le long de la RD900 :

- Les plantations à créer inscrites au plan seront constituées d'un alignement d'arbres de hautes tiges.
- Les clôtures grillagées implantées le long des voies seront doublées de haies basses taillées
- Il doit être aménagé un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de la parcelle.
- Les aires de stockage de matériaux sont interdites dans la bande de recul prescrites par rapport à l'alignement

**Rappel :**

- *les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;*
- *les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article Ux.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. Ux.14**

Néant.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



#### Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Située dans le prolongement de quartiers résidentiels, elle recevra principalement de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal.

#### Ouverture à l'urbanisation

Cette urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve :

- que l'opération d'aménagement respectent les principes d'aménagement énoncés dans le PADD ainsi que les dispositions indiquées au règlement graphique, et ainsi ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics.

#### Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- l'hébergement léger de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les nouvelles installations industrielles, ou agricoles qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes

#### Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

Les établissements à vocation commerciale, artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

#### Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m.

- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

#### II - VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les lotissements, la possibilité de raccordement de la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée. De même sera imposé le raccordement du secteur aux cheminements piétonniers ou cyclables existants ou prévus.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Elles seront bordées de places de stationnement à raison d'au moins une place par logement (sauf si deux places de stationnement non-closes sont aménagées sur chaque parcelle)
- Les voies principales seront plantées d'arbres d'alignement,
- Les voies en impasse seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules.

#### Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

#### III - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDIFFUSION

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Art. 1AU.5

Néant.

**Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AU.6**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indication, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m et à une distance de leur axe au moins égale à 9m.  
Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins au moins égale à 3m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.

**Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. 1AU.7**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. 1AU.8**

*Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.*

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.  
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AU.9**

Néant.

**Article 1AU.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AU.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11m au faîtage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics ou à vocation collective (salle de sports, des fêtes, etc...), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

### 1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » sont interdites.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les murets de pierre existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2 m.
- les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non de grillages rigides sur potelet.

### 2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :

#### Constructions à usage d'activités

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

#### Autres constructions

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 à 50°.

Sont de plus autorisés :

- Les toitures à la Mansart
- Les annexes à pente unique ; elles auront une pente comprise entre 30° et 50°.
- Les toitures-terrace pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou pour la réalisation d'annexes.

Des toitures de forme différente pourront être autorisées pour permettre la réalisation de constructions d'Architecture Contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus hauts que larges).

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non-plus aux abris de jardins, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

#### **Article 1AU.12 Stationnement**

**Art. 1AU.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont au moins une non-clôturée dans la zone d'accès de la parcelle.

#### **Article 1AU.13 Espaces libres et plantations**

**Art. 1AU.13**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies.

#### Obligation de planter :

Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> de parcelle.

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupes d'habitation : lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup>, il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus d'un hectare, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**Rappel :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

**Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. 1AU.14**

Néant.

# ZONE 2AU

## Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur de la commune. Elle sera ouverte à l'urbanisation, dans le respect des dispositions du PADD, par une modification du PLU. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Elle comprend :

- **des secteurs 2AU** réservés à l'extension du bourg ou des hameaux ; ils sont principalement destinés à recevoir de l'habitat et les services et équipements qui lui sont normalement liés,
- **un secteur 2AUx** réservé à l'extension de la zone d'activités,
- **un secteur 2AUt** encore compris dans le site d'exploitation d'une carrière. Il est destiné, dès la cessation de cette exploitation, à recevoir des équipements, ouvrages et installations permettant l'aménagement de cet espace pour les loisirs et pour leur ouverture au public. Ils seront compatibles avec la préservation et la mise en valeur du milieu naturel environnant et avec le caractère inondable du secteur.

## Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

### Sauf en 2AUt :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites. Et en particulier :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les nouvelles constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

### Sauf en 2AUt :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées en 2AU2 sont interdites.

## Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 2AU.2

Sur l'ensemble de la zone : Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

En 2AUt : Sont seulement autorisés :

- les équipements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière,
- tous aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation
- tous aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la remise en état du site et compatibles avec sa destination future.

**Articles 2AU3 Accès et voirie**

**Art. 2AU.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**Article 2AU4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. 2AU.4**

Néant.

**Article 2AU5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. 2AU.5**

Néant.

**Article 2AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. 2AU.6**

Néant.

**Article 2AU7 à 2AU14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

## Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou d'utilisations du sol non autorisées à l'article A.2 sont interdites et en particulier :

- Tout lotissement ou groupe d'habitations,
- Le changement de destination au profit d'habitations non-liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- Tout hébergement léger de loisirs autre que ceux autorisés par le statut agricole.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- le stationnement des caravanes.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Toutes constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et en particulier :
  - Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et liées à lui. Ainsi, leur situation dans la zone agricole devra être justifiée par des nécessités fonctionnelles et ne pas constituer un mitage de cette zone.
  - Le camping à la ferme, et les changements de destination au profit d'activités autorisées par le statut agricole (gîtes ruraux, ...)
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans les zones inondables repérées sur le plan, sont autorisées :

- Les ouvrages et aménagements nécessaires à la réduction du risque,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,

### **Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. A.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Tout nouvel accès le long des RD15 et RD900 sera interdit.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### **Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. A.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. A.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1500m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. A.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.  
En l'absence d'indications, elles respectent les dispositions suivantes.  
Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75m de l'axe de la RD900 (dans sa section au sud du bourg)
- 50m de l'axe de la RD15,
- 25m de l'axe des autres routes départementales (dont la section Nord de la RD900)
- 15m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la construction automobile y compris agricole au moins égale à 10m.

3°- Néanmoins :

- lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions pourront le poursuivre, dès la lors que la sécurité des échanges sera assurée.
- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes ainsi que la construction de ses annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article A.7            Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. A.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.  
Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. A.8**

*Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.*

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics ou d'intérêt général.

**Article A.9 Emprise au sol des constructions**

Art. A.9

Néant.

**Article A.10 Hauteur maximale des constructions**

Art. A.10

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

**Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Art. A.11

**1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » sont interdites.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les murets de pierre existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2 m.
- les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non de grillages rigides sur potelet.

## 2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :

### Constructions à usage d'activités

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront en bois naturel ou de teinte foncée.

Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### Autres constructions

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 à 50°.

Sont de plus autorisés :

- Les toitures à la Mansart
- Les annexes à pente unique ; elles auront une pente comprise entre 30° et 50°.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou pour la réalisation d'annexes.

Des toitures de forme différente pourront être autorisées pour permettre la réalisation de constructions d'Architecture Contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus hauts que larges).

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non-plus aux abris de jardins, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

### **Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. A.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

### **Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. A.13**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin de conserver au paysage son caractère bocager. En particulier, les haies bocagères dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Les haies de conifères sont interdites

Les plantations à réaliser prescrites au règlement graphique sont constituées de haies bocagères.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

En particulier, les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50m des voies et propriétés voisines seront isolés par une rangée d'arbres.

**Article A.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**art. A.14**

Néant.

## V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE  
N

### Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

1°- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Ce secteur Np regroupe ainsi les zones de marais, les coteaux ou les prairies qui bordent la Douve et la Soudre ainsi que la zone de protection du forage de la Gathe.

2°- Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où le caractère des lieux, la desserte par les réseaux et les voies justifient la limitation du développement de la construction.

Il est délimité dans cette partie de la zone naturelle :

- un secteur Na correspondant au site de l'abbaye,
- un secteur Nb correspondant au secteur réservé aux sports et aux loisirs en bordure de la Douve et au camping et au caravaning dans sa partie non-inondable.
- des secteurs Nc de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la limite de la capacité des réseaux et des voies existants.
- un secteur Nd correspondant aux terrains réservés pour la réalisation d'une plateforme de stockage des déchets verts.
- un secteur Ne correspondant aux terrains réservés aux carrières

### Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

#### Dans les périmètres de protection du forage de la GATHE :

- Toutes occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

#### Dans les zones présentant un risque d'inondation :

- Les remblaiements,
- La création de sous-sol

#### Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme :

- Tout défrichement

De plus, les occupations ou d'utilisations du sol non-autorisées à l'article N.2 sont interdites et en particulier :

- les lotissements de toute nature,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nc ou lors du changement d'affectation d'une construction existante,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,

- les abris de fortune,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol sauf en Ne,
- le stationnement des caravanes et l'installation de tout mobil home,
- Tout hébergement léger de loisir (PRL, camping, caravaning...), sauf dans la partie non-inondable du secteur Nb.

**Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. N.2**

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux et sites naturels,
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation ou son extension,
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette.

**En secteur Np :**

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc. ...)

**En secteur Na :**

- L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, dans le respect du caractère du site.
- Les aires de stationnement,

**En secteur Nb :**

- Les installations destinées aux sports ou aux loisirs, ainsi que les équipements sanitaires ou nécessaires à l'accueil du public, qui leur sont normalement liés,
- L'extension des équipements et installations existants

Sont de plus autorisés en dehors des zones présentant un risque d'inondation :

- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les installations qui leur sont liées.

**En secteur Nd :**

- Les installations nécessaires au stockage de déchets verts et les aménagements qui leur sont liés.

**En secteur Ne :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières,

**Sur le reste de la zone :**

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,
- Le changement d'affectation des constructions existantes sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifie.
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre,

**Sont de plus autorisés en Nc,**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,

- Les établissements à vocation artisanale, ou de service qui ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.

**Sur l'ensemble de la zone :**

- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

**Dans les zones présentant un risque d'inondation :**

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déportent pas les risques d'inondation,
- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

**Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. N.3**

**I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des RD15 et RD900.

L'accès devra être aménagé de façon à permettre le stationnement des véhicules devant le porche ou portail, en dehors de la chaussée.

**II - VOIRIE :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

**Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. N.4**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) qui nécessite une alimentation en eau.

**II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le

constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. N.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Zonage d'Assainissement en vigueur sur la commune, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1500m<sup>2</sup> dès lors qu'un dispositif d'assainissement des eaux usées est requis.

Cette superficie minimale est réduite à 1000m<sup>2</sup> en zone Nc.

#### **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. N.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.

En l'absence d'indications, elles respectent les dispositions suivantes :

- Les nouvelles constructions sont implantées à une distance minimale de l'axe des voies suivantes :

- RD900 (section au sud du bourg) : 75m
- RD15 : 50m
- Autres routes départementales : 25m,
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : 15m

Néanmoins :

- lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions pourront le poursuivre, dès lors que la sécurité des échanges sera assurée.
- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes ainsi que la construction de ses annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. N.7**

Les constructions sont implantées, soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas la disposition précédente est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

Ces dispositions ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article N.8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres  
sur une même unité foncière**

**Art. N.8**

*Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.*

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure.

**Article N.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

Dans les zones présentant un risque d'inondation :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de la ou des parcelles partiellement ou totalement soumises au risque.

Sur le reste de la zone :

Néant.

**Article N.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

En Na, Nb, Nd, Ne : Néant

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 11m au faîtage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou aux entreprises en activité dans la zone.

**Article N.11          Aspect extérieur**

**Art. N.11**

**1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » sont interdites.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les murets de pierre existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2 m.
- les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non de grillages rigides sur potelet.

## 2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :

### Constructions à usage d'activités

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront en bois naturel ou de teinte foncée.

Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### Autres constructions

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 à 50°.

Sont de plus autorisés :

- Les toitures à la Mansart
- Les annexes à pente unique ; elles auront une pente comprise entre 30° et 50°.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou pour la réalisation d'annexes.

Des toitures de forme différente pourront être autorisées pour permettre la réalisation de constructions d'Architecture Contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus hauts que larges).

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non-plus aux abris de jardins, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

#### **Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. N.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

#### **Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. N.13**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin de conserver au paysage son caractère bocager. En particulier, les haies bocagères, dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Les haies de conifères sont interdites

Les plantations à réaliser prescrites au règlement graphique sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres de haute tige doublés d'une haie basse taillée.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur, les aires de stationnement de véhicules utilitaires. Ils faciliteront l'insertion dans le paysage des constructions à usage agricole.

Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m<sup>2</sup> de parcelle.

**Rappel :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

**Article N.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**art. N.14**

Néant.

## **VI –ANNEXES AU REGLEMENT**

### **R.111-2 : salubrité et sécurité publique**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième aliéna ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

#### **R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

#### **R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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

## GLOSSAIRE :

### **abattage : (voir coupe)**

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

### **affouillements et exhaussements de sols :**

sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

### **alignement :**

limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

### **annexes (à ne pas confondre avec extension) :**

construction de petite taille à vocation de garage, d'atelier ou de stockage, tel que caves, abris de jardin...

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

### **Architecture Contemporaine de qualité :**

Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. *Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architectes du CAUE, etc...., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.*

### **baie :**

ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

**baie principale :** baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

### **caravane :**

véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. (R.443-2 du Code de l'Urbanisme)

### **clôture :**

tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

### **combles :**

partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

### **C.O.S. : art R123.21 et suivants du Code de l'Urbanisme**

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### **coupe :**

action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

### **défrichement :**

toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

### **démolition :**

toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

**égout du toit :**

ligne basse du pan de toiture

**emprise au sol :**

la projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

**emprises publiques :** tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

**espaces non privatifs :** sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

**extension :** ajout à une construction existante

**extension mesurée :** inférieure à 50 % de la S.H.O.N. existante

**faîtage :** ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

**groupe d'habitations :** ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

**hauteur :**

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

**installations et travaux divers :** sont désignés ainsi :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements des sols.

**limite latérale :** ligne qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens.

**limite de fond de parcelle :** ligne qui joint chacune des limites latérales en un point.

**limites séparatives :** limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

**lotissement :** c'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

**nouvelle ou nouveau :** qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

**retrait :** distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction

**S.H.O.B. :** surface hors oeuvre brute

**S.H.O.N. :** surface hors oeuvre nette

**sol naturel ou terrain naturel :** celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.