



**Commune de MAROLLES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT ECRIT**

Modification de droit commun n°4 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire : 3 mars 2026

Le Président :

Jean-Pierre BOUQUET

Tampon de la collectivité :





## Sommaire

|                                                                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Titre I : dispositions générales.....</b>                                                                                        | <b>5</b>      |
| <i>I – Champ d’application territorial. ....</i>                                                                                    | <i>5</i>      |
| <i>II – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation du sol. ....</i> | <i>5</i>      |
| <i>III – Division du territoire en zones. ....</i>                                                                                  | <i>5</i>      |
| <i>IV – Adaptation mineures. ....</i>                                                                                               | <i>6</i>      |
| <br><b>Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>                                                             | <br><b>7</b>  |
| <i>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UD. ....</i>                                                                     | <i>7</i>      |
| <i>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UI. ....</i>                                                                     | <i>13</i>     |
| <i>Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UM. ....</i>                                                                     | <i>18</i>     |
| <br><b>Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>                                                         | <br><b>22</b> |
| <i>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU. ....</i>                                                                    | <i>22</i>     |
| <i>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU. ....</i>                                                                    | <i>30</i>     |
| <br><b>Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>                                                             | <br><b>32</b> |
| <i>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A. ....</i>                                                                      | <i>32</i>     |
| <br><b>Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>                                                             | <br><b>36</b> |
| <i>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N. ....</i>                                                                      | <i>36</i>     |



## Titre I : dispositions générales

### *I – Champ d’application territorial.*

Le présent règlement s’applique à tout le territoire de la commune de MAROLLES.

### *II – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation du sol.*

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d’utilité publique créées en application de législations particulières conformément au code de l’urbanisme.
- Les articles d’ordre public du code de l’urbanisme.

Dispositions diverses :

- Les clôtures à l’exception des clôtures habituellement nécessaires à l’activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- La réalisation d’installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l’occupation ou l’utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.
  - Les parcs d’attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu’ils sont ouverts au public.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu’ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s’il s’agit d’un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d’un affouillement, excède 2 mètres.
- Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés.
  - Le stationnement de caravanes qu’elles qu’en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
  - L’aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d’exploitation autorisé.
- L’implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions.

### *III – Division du territoire en zones.*

- Le PLU divise le territoire intéressé en zone urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
  - Zone UD
  - Zone UI avec un secteur UIt
  - Zone UM
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres AU, elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
  - Zone IAU, réparties en secteurs IAUh, IAUi et IAUt
  - Zone IIAU
- Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A, elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :
  - Zone A
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N, elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprennent :
  - Zone N avec 2 sous-secteurs Ni et Ns (sous-secteur divisé en Ns1 et Ns2).
- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :
  - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
  - Les espaces boisés classés sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

#### *IV – Adaptation mineures.*

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

### Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UD.

---

#### **Article UD 1 occupation et utilisation des sols interdites.**

##### Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les silos agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane,
- les éoliennes.

#### **Article UD 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.**

##### Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

##### Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions comprises dans le secteur de protection contre le bruit, figurant sur le plan, à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24/7/2001 (voir arrêtés joints en annexe).

#### **Article UD 3 accès et voirie.**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation où l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*Accès.*

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

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.

*Voirie.*

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

**Article UD 4 desserte par les réseaux.**

1- Alimentation en eau potable.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2- Assainissement - eaux usées.

Toute construction où installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4- La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseaux aériens, doit être réalisée en souterrain.

**Article UD 5 caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article UD 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée.
- soit en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre,
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher qui pourront être implantées librement.

**Article UD 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher qui pourront être implantées librement.
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Les constructions principales à destination d'habitat pourront s'implanter soit :

- de manière contiguë,
- à une distance de 3 mètres minimum entre les 2 points les plus proches des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,

- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

#### **Article UD 9 emprise au sol.**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article UD 10 hauteur maximale des constructions.**

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent faire l'objet d'une extension, sous réserve que cette extension n'aggrave pas la non-conformité existante.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion de la construction dans le tissu urbain.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article UD 11 aspect extérieur.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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, au site, aux paysages naturels ou urbains.

Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est proscrit.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- les panneaux solaire au photovoltaïques,

- *les dispositifs de rétention des eaux pluviales,*
- *ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la réduction des gaz à effet de serre (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées...).*

#### 1. Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

#### 2. Clôtures

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement de plaques bétons, de toiles, de panneaux en canisses et de rouleaux PVC ou PEHD sont interdites.

Lorsqu'une clôture est établie en limite de voies publique ou privée ou d'emprise publique, sa hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Lorsqu'une clôture est établie sur limite séparative, sa hauteur est limitée à 2 mètres.

Par ailleurs, au sein du périmètre du lotissement « André Duc » :

- Le niveau minimum de rez-de-chaussée sera de 0,2 mètre au-dessus de l'axe de la chaussée, le niveau maximum sera de 0,8 mètre,
- Les sous-sols sont interdits.

#### **Article UD 12 stationnement.**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 m<sup>2</sup> : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 m<sup>2</sup> : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

**Article UD 13 espaces libres et plantations.**

Non réglementé.

**Article UD 14 coefficient d'occupation du sol.**

Il n'est pas fixé de COS.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UI.

---

### Article UI 1 occupation et utilisation des sols interdites.

#### Sont interdits :

- les silos agricoles,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les exploitations de carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane.

#### *en complément pour la zone UIt :*

- les constructions à usage industriel,
- toutes constructions ou extensions à usage d'habitation y compris celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
- toute reconstruction après sinistre.

### Article UI 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

#### Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

#### Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

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

À l'exception de la zone UIt, les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, à raison d'une seule construction par installation.

Dans le secteur de protection contre le bruit figurant sur le plan, les constructions à usage de gardiennage, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration, à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolation acoustique prévues par l'arrêté du 24/7/2001 (voir arrêté joint en annexe).

### **Article UI 3 accès et voirie.**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation où l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### *Accès.*

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

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 être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### *Voirie.*

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

### **Article UI 4 desserte par les réseaux.**

#### **1- Alimentation en eau potable.**

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

#### **2- Assainissement - eaux usées.**

Toute construction où installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public et assainissement s'il existe.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

**Article UI 5 caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article UI 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.**

Voies ferrées :

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Autres voies publiques ou privées et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 10 mètres.

Ce recul peut être réduit à 6 mètres pour les constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans cette zone.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes, le recul pourra être réduit à 5 mètres,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- pour les projets situés sur une unité foncière bordée par plus de deux voies publiques (hors route classée à grande circulation) ou privées et emprises publiques, dans ce cas, les règles de recul ne s'appliquent que pour la voie enregistrant l'accès principal à l'unité foncière.

**Article UI 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Non réglementé.

**Article UI 9 emprise au sol.**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UI 10 hauteur maximale des constructions.**

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent faire l'objet d'une extension, sous réserve que cette extension n'aggrave pas la non-conformité existante.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion de cette construction dans le tissu urbain.

**Article UI 11 aspect extérieur.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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, au site, aux paysages naturels ou urbains.

**1. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

**Article UI 12 stationnement.**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du

caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### **Article UI 13 espaces libres et plantations.**

Tous les espaces libres en bordure de voie doivent être traités en espace vert.

Dans la bande des 75 mètres de la RN n°4, et ce en respect de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, tout dépôt de permis de construire devra intégrer un aménagement paysager de qualité.

#### **Article UI 14 coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

## Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UM.

---

### Article UM 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Sont interdits :

- les constructions à vocation agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane.

### Article UM 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent des conditions particulières :

Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

Les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat.

Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant où elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes.

### Article UM 3 accès et voirie.

*Rappel.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

*Accès.*

Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

*Voirie.*

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter. Toutefois, si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères...) de faire demi-tour.

#### **Article UM 4 desserte par les réseaux.**

##### **1- Alimentation en eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) sont ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

##### **2- Assainissement – Eaux usées**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif et obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et à la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel.

##### **3- Assainissement – Eaux pluviales**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

##### **4- Autres réseaux.**

Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux téléphoniques ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

#### **Article UM 5 caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article UM 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.**

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 396,
- à l'alignement ou en respectant un retrait de minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

**Article UM 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Non réglementé.

**Article UM 9 emprise au sol.**

Aucune emprise au sol maximum n'est définie.

**Article UM 10 hauteur maximale des constructions.**

La hauteur maximum des constructions est limitée à 17 mètres au faitage.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silo, tour de réfrigération...) ou des impératifs techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**Article UM 11 aspect extérieur.**

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

**Article UM 12 stationnement.**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

**Article UM 13 espaces libres et plantations.**

Les espaces laissés libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traités en espaces verts plantés ou engazonnés.

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

**Article UM 14 coefficient d'occupation du sol.**

Il n'est pas fixé de COS.

## Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### *Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU.*

---

#### **Article 1AU 1 occupation et utilisation des sols interdites.**

##### Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les silos agricoles,
- les exploitations de carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane,
- les parcs résidentiels de loisirs.

##### En complément dans le secteur 1AUh :

- les constructions et installations incompatibles avec la proximité des zones d'habitat,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- les éoliennes.

##### En complément dans le secteur 1AUi :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, à raison d'une seule construction par installation, les lotissements ou permis groupés à usage d'habitation.

##### En complément dans le secteur 1AUt :

- les constructions à usage industriel, artisanal,
- toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés,
- les éoliennes.

**Article 1AU 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.**

Rappel :

- toutes réalisations des équipements de desserte doivent être compatibles avec l'importance de la zone et prévoir une bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- toute occupation où utilisation nouvelle du sol doit faire partie d'une opération d'ensemble,
- chaque phase de réalisation doit tenir compte d'un projet d'équipement dans l'ensemble de la zone,
- dans le secteur de protection contre le bruit, figurant sur le plan, les constructions à usage d'habitation, de gardiennage, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration, à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolation acoustique prévues par l'arrêté du 24/7/2001 (voir arrêtés joints en annexe).

**Article 1AU 3 accès et voirie.**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation où l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*Accès.*

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

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 être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En zone 1AU<sub>i</sub>, seul un accès unique pour cette zone sera réalisé à partir de la route départementale n°16.

En zone 1AU<sub>t</sub>, dès l'aménagement même partiel de la zone, il sera étudié et aménagé un accès unique sur la route départementale n°396 et ce en accord avec l'importance du trafic pouvant résulter de l'aménagement à plus ou moins long terme de l'ensemble de la zone.

*Voirie.*

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

#### **Article 1AU 4 desserte par les réseaux.**

##### **1- Alimentation en eau potable.**

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable compatible avec l'importance de l'ensemble de la zone à aménager.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) sont ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

##### **2- Assainissement - eaux usées.**

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées compatible avec l'importance de l'ensemble de la zone à aménager.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En zone 1AU<sub>i</sub>, les eaux souterraines industrielles et autres eaux à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

##### **3- Assainissement - eaux pluviales.**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

##### **4- Autres réseaux.**

Toute création ou modification d'un réseau sur une voie publique doit être réalisée en souterrain.

#### **Article 1AU 5 caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article 1AU 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.**

Les constructions doivent être Implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à :

- 5 mètres en zone 1AUh,
- 10 mètres en zone 1AUi.

Toutefois, en zone 1AUh, les constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher pourront être implantées librement.

En zone 1AUt, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation (hors exceptions prévues par la loi),
- 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

En zone 1AUh :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié du niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En zone 1AUi et 1AUt :

- à une distance comptée horizontalement, de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 6 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher qui pourront être implantées librement.

**Article 1AU 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

En zone 1AUh et 1AUt :

Les constructions principales à destination d'habitat pourront s'implanter soit :

- de manière contiguë,
- à une distance de 3 mètres minimum entre les 2 points les plus proches des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

En zone 1AUi :

Non réglementé.

**Article 1AU 9 emprise au sol.**

En zone 1AUh :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone 1AUt :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20% de la superficie de la parcelle.

En zone 1AUi :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article 1AU 10 hauteur maximale des constructions.**

En zone 1AUh, pour l'ensemble des constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits à l'exception de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics où la hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres.

En zone 1AUt, pour l'ensemble des constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits.

En zone 1AUi, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout des toits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article 1AU 11 aspect extérieur.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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, au site, aux paysages naturels ou urbains.

Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est pros crit.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de constructions existantes développé dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

*Dans ce cadre peuvent être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :*

- *les panneaux solaire au photovoltaïques,*
- *les dispositifs de rétention des eaux pluviales,*
- *ainsi que tout autre dispositif technique ou architecturale à même de renforcer le caractère durable de construction et la réduction des gaz à effet de serre (isolation par l'extérieur, toiture végétalisée...).*

##### **1. Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

##### **2. Clôtures**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement de plaques bétons, de toiles, de panneaux en canisses et de rouleaux PVC ou PEHD sont interdites.

En zone 1AUh et 1AUt, lorsqu'une clôture est établie en limite de voies publique ou privée ou d'emprise publique, sa hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Lorsqu'une clôture est établie sur limite séparative, sa hauteur est limitée à 2 mètres.

En zone 1AU<sub>i</sub>, les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article 1AU 12 stationnement.**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres<sup>2</sup> : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres<sup>2</sup> : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de 10 ans un écrin de verdure de qualité.

##### A l'échelle de la totalité des zones 1AU<sub>h</sub> :

Au moins 20% de la superficie totale des zones 1AU<sub>h</sub> de l'ensemble du territoire devra être aménagée en espace vert collectif.

Cet espace vert devra être composé d'espaces engazonnés (prairies naturelles, jachères, gazon...) et d'essences arbustives et de haute tige. Cet espace vert devra constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

##### A l'échelle des futures parcelles accueillant les logements :

Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,
- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

Pour tout bâtiment accueillant plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

**Article 1AU 14 coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

## *Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU.*

---

### **Article 2AU 1 occupation et utilisation des sols interdites.**

Toute occupation du sol est interdite, hormis les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article 2AU 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.**

#### Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

### **Article 2AU 3 accès et voirie.**

Sans objet.

### **Article 2AU 4 desserte par les réseaux.**

Sans objet.

### **Article 2AU 5 caractéristiques des terrains.**

Sans objet.

### **Article 2AU 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.**

Sans objet.

### **Article 2AU 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Sans objet.

### **Article 2AU 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Sans objet.

### **Article 2AU 9 emprise au sol.**

Sans objet.

**Article 2AU 10 hauteur maximale des constructions.**

Sans objet.

**Article 2AU 11 aspect extérieur.**

Sans objet.

**Article 2AU 12 stationnement.**

Sans objet.

**Article 2AU 13 espaces libres et plantations.**

Sans objet.

**Article 2AU 14 coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

## Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

### *Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A.*

---

#### **Article A 1 occupation et utilisation des sols interdites.**

Toutes les constructions, installations où extension mesurée qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques.

Toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles.

Les installations sur lisier, si elles sont situées à moins de 300 mètres de la limite des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation.

#### **Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.**

##### Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.

#### **Article A 3 accès et voirie.**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

##### *Accès.*

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

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.

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

##### **1- Alimentation en eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public dont le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être normalement desservies en eau par le réseau public ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques individuels et réglementaires.

2- Assainissement - eaux usées.

Toutes constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- au raccordement au réseau public s'il existe,
- à la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4- Autres réseaux.

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

**Article A 5 caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article A 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.**

Lorsque les constructions sont implantées le long des routes classées à grande circulation, le retrait minimal est fixé à 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- des infrastructures de production d'énergie solaire installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, l'extension peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de dix ans.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles de recul.

**Article A 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter une distance de l'une par rapport à l'autre au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article A 9 emprise au sol.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article A 11 aspect extérieur.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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, au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement.

- Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

**Article A 12 stationnement.**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**Article A 13 espaces libres et plantations.**

Sans objet.

**Article A 14 coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

## Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

### Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N.

---

#### **Article N 1 occupation et utilisation des sols interdites.**

##### Rappel :

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

##### En secteur N :

- Les ouvrages et installations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation ou à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.
- Les ouvrages, affouillements, exhaussements et travaux divers (fossés, fosses...) qui ne sont pas nécessaires à l'écoulement des eaux.
- Les installations qui ne sont pas liées aux activités publiques de jeux en plein air.

##### En secteur Ni :

- Les ouvrages et installations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.

##### Dans les sous-secteurs Ns1 et Ns 2 :

- Toutes les constructions et installations non soumises à condition au sein de l'article 2.

#### **Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.**

##### Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.

##### Dans le seul sous-secteur Ns1 :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une occupation du sol autorisée.

##### Dans le seul sous-secteur Ns2 :

- les constructions et installations nécessaires à une activité agricole à condition d'être en lien avec l'activité horticole,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de

l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une occupation du sol autorisée.

### **Article N 3 accès et voirie.**

Non réglementée, hormis en secteur Ns, où le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies carrossables publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article N 4 desserte par les réseaux.**

Non réglementé, hormis en zone Ns :

- 1- Alimentation en eau potable.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public dont le branchement est à la charge du constructeur.

- 2- Assainissement - eaux usées.

Toutes constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- au raccordement au réseau public s'il existe,
- à la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

- 3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

- 4- Autres réseaux.

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

### **Article N 5 caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article N6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.**

Lorsque les constructions sont implantées le long des routes classées à grande circulation, le retrait minimal est fixé à 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- des infrastructures de production d'énergie solaire installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, l'extension peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de dix ans.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles de recul.

**Article N 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être Implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Application du Règlement National de l'Urbanisme, hormis en zone Ns, où deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter une distance de l'une par rapport à l'autre au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article N 9 emprise au sol.**

Non réglementé.

**Article N 10 hauteur maximale des constructions.**

Dans le sous-secteur Ns1 :

- hauteur maximale de 12 mètres hors tout pour toute construction ou installation dès lors qu'elles sont destinées à des équipements sportifs.
- hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout pour toute autre construction ou installation.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Dans le sous-secteur Ns2 :

- hauteur maximale de 6 mètres hors tout pour toute construction ou installation.

**Article N 11 aspect extérieur.**

Non réglementé.

**Article N 12 stationnement.**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N 13 espaces libres et plantations.**

Les terrains boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

**Article N 14 coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

