

Commune de  
**Robert-Magny-Laneuville-à-Rémy**

# Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

Reçu à la Sous-Prefecture  
de SAINT-DIZIER

“Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.”

Fait à Robert-Magny-Laneuville-à-Rémy  
Le Maire,

Le : 14 DEC 2006

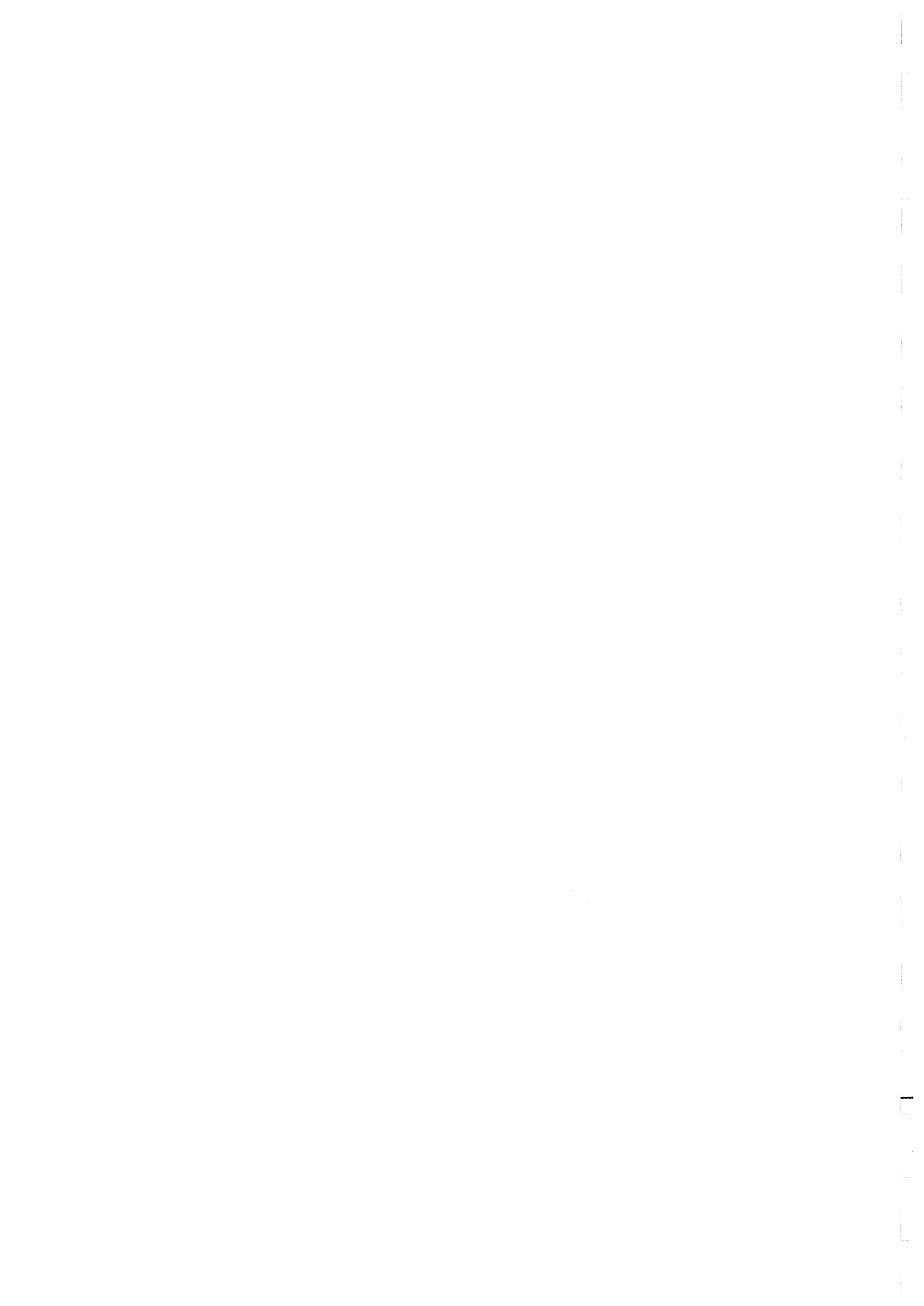


Etude réalisée par :

**ARRETE LE : 02/09/2005**  
**APPROUVE LE : 8/12/2006**



**Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication  
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32  
environnement.conseil@wanadoo.fr



## SOMMAIRE

<b>TITRE I .....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	5
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
V. ADAPTATIONS MINEURES .....	7
<b>TITRE II : .....</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE III : .....</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>	<b>19</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU .....	27
<b>TITRE IV : .....</b>	<b>29</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE V : .....</b>	<b>33</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....</b>	<b>33</b>



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement d'applique à tout le territoire de la commune de Robert-Magny-Laneuville-à-Rémy

#### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

**Article L. 111-9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Article L. 111-10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Article L. 421-4** : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**Article R. 111-2 :** 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. 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.

**Article R. 111-3-2 :** 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.

**Article R. 111-4 :** 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 celles 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 de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**Article R. 111-14-2 :** 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 destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-15 :** 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 2ème alinéa de l'article R.122-22.

**Article R. 111-21 :** 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.

### III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 441-1 et suivants, article R. 422-3 et suivants).

2. 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 (article R. 442-1 à R. 442-13) :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

c) 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.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 443-1 à R. 443-16)

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal,

b) 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.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

### IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

#### 1. Les zones urbaines :

*Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.*

*Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le PLU comporte :

- une zone urbaine U qui correspond au village,
- un secteur Un : secteur du centre ancien où les clôtures et éléments de fermeture en PVC sont interdits,

- un secteur Uy : destiné strictement aux activités artisanales.

## 2. Les zones à urbaniser :

### Définition (article R. 123-6) :

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".*

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = zone IAU du PLU.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone 2AU du PLU.*

Le PLU comporte :

- 1 zone à urbaniser 1 AU (urbanisation court terme) destinées à l'habitat principalement.
- 1 secteur à urbaniser à vocation d'activités artisanales 1AUy.
- 3 zones à urbaniser 2 AU (réserve foncière) destinées à l'habitat principalement.

## 3. Les zones agricoles :

### Définition (article R. 123-7)

*Les zones agricoles sont dites "zones A".*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

## 4. Les zones naturelles et forestières

### Définition (article R. 123-8) :

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.*

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend :

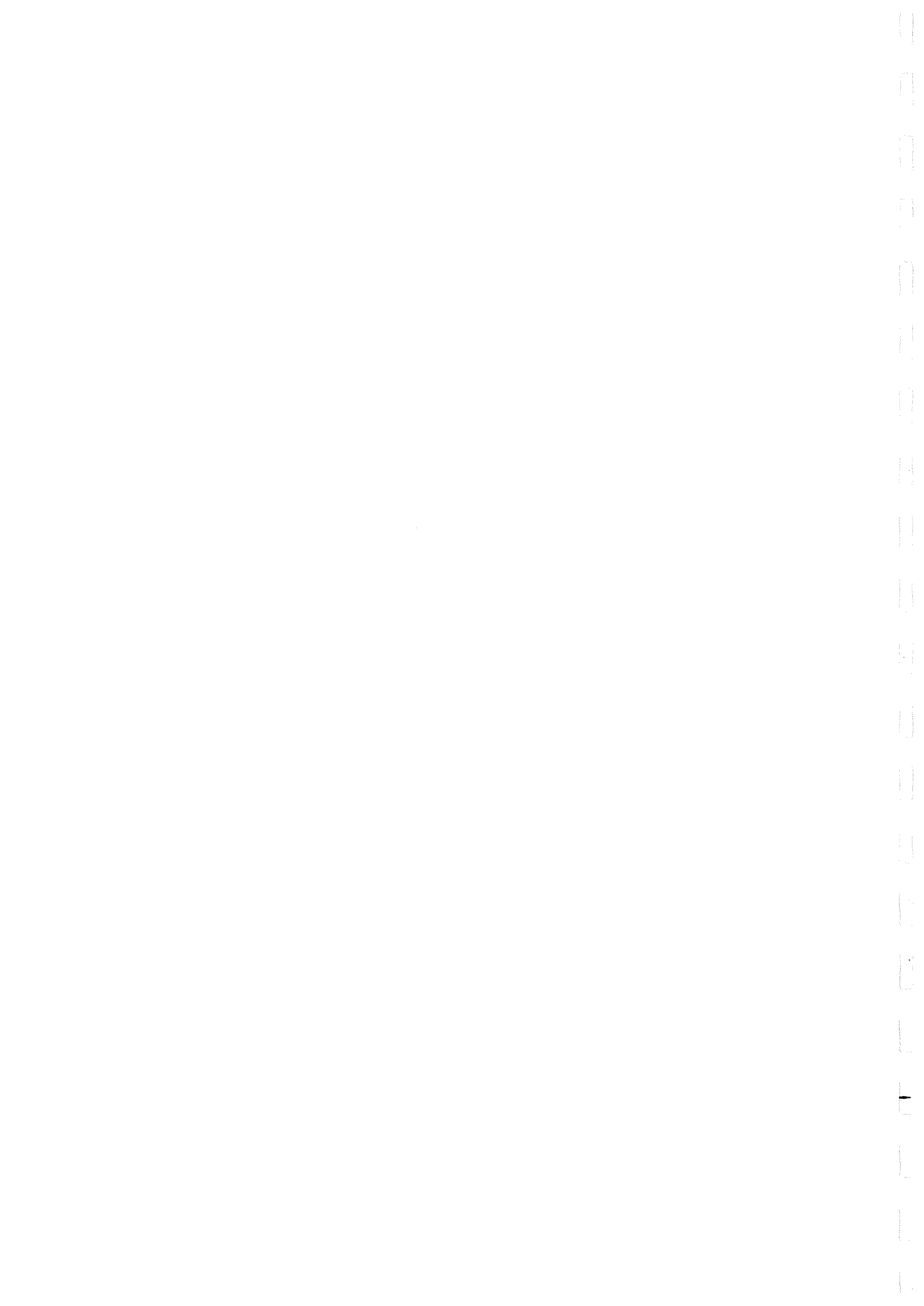
- Nc destiné au centre équestre
- Ne destiné à l'activité de loisirs autour des étangs.
- Nh foyer d'habitat isolé (ferme de Guichaumont et ferme de la Liberté).
- Nj destiné aux jardins.
- Nx destiné à la protection du captage d'eau potable.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement),
- des Emplacements Réservés

## **V. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES URBAINES (U)

##### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites "U".

Peuvent être classées en U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Robert-Magny-Laneuville-A-Remy, village rural fortement agricole, la zone U est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services.

Elle intègre aussi les activités artisanales et agricoles existantes compatibles avec son caractère résidentiel.

##### Il existe

- un secteur Uy destiné strictement aux activités artisanales, commerciales, les services et les bureaux.
- un secteur Un : secteur du centre ancien où les clôtures et éléments de fermeture en PVC sont interdits.

##### Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions de tout bâtiment dans un rayon de 500m autour des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).

#### **ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone U sauf secteur Uy :**

En ce qui concerne les (nouvelles) activités économiques:

Les constructions à usage d'industrie,

Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article U2,

Les constructions à usage agricoles sauf celles visées à l'article U2,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article U2,

En ce qui concerne les (nouveaux) bâtiments:

Les dancings et discothèques,

Les garages collectifs non couverts de caravanes,  
Les élevages et leurs bâtiments sauf élevages familiaux,

En ce qui concerne les (nouvelles) occupations, installations et travaux divers :

Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article U2,  
Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,  
Les affouillements et exhaussements de sol,  
L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,  
Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,  
Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes.

**Dans le seul secteur Uy sont interdites :**

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,  
Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,  
Les équipements publics et collectifs,  
Les constructions à usage d'industrie,  
Les constructions agricoles,  
Les dépôts de véhicules,  
Les garages collectifs de caravanes,  
Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,  
Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,  
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,  
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,  
Les habitations légères de loisirs,  
Les affouillements et exhaussements de sol,  
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme,  
L'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

## **ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone U sauf secteur Uy :**

- les constructions à usage artisanal, commercial, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les opérations d'extension ou d'aménagement des constructions agricoles existantes et ICPE agricoles soumises à déclaration existantes à condition d'être liées exclusivement à leur mise au norme,
- la reconstruction des installations agricoles existantes à l'identique après sinistre,

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

**Dans le seul secteur Uy :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Néanmoins, l'habitation ou le logement de fonction ne pourront pas être vendues séparément de l'entreprise et ne pourront changer d'affectation.

**ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

- les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 3,5 mètres.

**Voirie :**

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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 4m d'emprise pour les voies à sens unique et 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

**ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

**Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Un dispositif d'assainissement non collectif sera obligatoire, non seulement en cas d'impossibilité de se raccorder à l'égout communal, mais également dans le cas de raccordement au réseau tant que ce dernier ne sera pas doté d'un traitement collectif. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.
- tout effluent d'origine professionnelle présentant des caractéristiques différentes de celles des effluents domestiques et pouvant générer un dysfonctionnement du réseau ou de son éventuel traitement collectif aval (bouchers, charcutiers, traiteurs, garagiste, stations, établissement de restauration...) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

**ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau d'assainissement et compte tenu des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 800m<sup>2</sup>

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles (habitations, hangars...) doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants, la hauteur à l'égout (de la façade donnant sur la rue) et au faîtage doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

La hauteur maximale des constructions (neuves) ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux édifices publics (mairie, église...).
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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.

### *Règles générales*

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien...), il est vivement recommandé de suivre les documents proposés par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

## 1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

### **MODIFICATIONS DE VOLUMES**

Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

### **MACONNERIE**

La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries sera maintenue apparente.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

### **BRIQUE**

La peinture des parements de brique apparente est à interdire. Les joints au ciment gris sont interdits.

### **MOELLON (pierres grossièrement équarries)**

Les maçonneries de moellons peuvent être apparentes ou enduites.

### **PIERRE MEULIERE ET PIERRE APPAREILLEE**

Les maçonneries en pierre meulière ou de pierre de taille (dont les carreaux de craie) appareillées destinées à être apparentes seront maintenues en l'état, non enduites. Les joints au ciment gris sont interdits.

### **ELEMENTS DE BOIS**

Les pans de bois peuvent être maintenus apparents.

Les murs pourront être recouverts de planches verticales ou de clins de bois.

### **COUVERTURE**

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre rose, jaune paille, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...).

Les toitures auront une pente d'environ 30°. Néanmoins, les couvertures en ardoise (pour des raisons de mise en oeuvre) pourront observer des pentes supérieures à 30°.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

### **BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES**

#### **En Un seul :**

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes, d'une façon générale plus haute que large. Le volume des portes de grange sera conservés et pourra supporter un éventuel remplissage.

Lors de la réfection de la couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture de l'immeuble seront conservées.

Les créations d'éventuelles lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton par exemple).

**En U et Un :**

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les panneaux solaires seront, si possible, encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les antennes paraboliques seront installées de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimensions modestes et de teinte neutre.

**MENUISERIES (portes, fenêtres, portes charretières...)**

**En Un seul :**

Côté rue : les volets seront en bois plein ou persiennés ; les persiennes métalliques accordéon se repliant en tableau sont autorisées suivant le caractère de la construction. L'emploi du PVC est interdit sauf pour les menuiseries des fenêtres et les volets roulants.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent et que des volets traditionnels en bois sont maintenus pour habiller la fenêtre.

**En U et Un :**

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

Les baies et percements des façades pourront être accompagnés d'encadrements. Ils auront l'aspect du matériau local (pierre de taille, brique ou traitement enduit).

**CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)**

**En Un :**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille métallique ou bois à barreaux droits (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les éléments de fermetures (portails, portillons...) seront en bois ou métalliques (PVC interdit).

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

**En U :**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les éléments de fermetures (portails, portillons...) seront en bois, en métal, en PVC.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits sur la rue principale.

Les réseaux EDF-GDF seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

## **2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...**

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique.

Côté rue principale, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (tôle tuile en particulier) de couleur terre cuite.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

### **En Un :**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille métallique ou bois à barreaux droits (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les éléments de fermetures (portails, portillons...) seront en bois ou métalliques (PVC interdit).

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

### **En U :**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

### **De manière générale :**

Les murs anciens seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les murs en plaques de béton et les éléments de fermetures en PVC (portail, portillon) sont interdits.

Les réseaux EDF-GDF seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

**Enseignes :**

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée. L'éclairage se fera par projection et sans néon. Les enseignes 4m×3m sont interdites.

**ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors du domaine public.

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

**ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

N'est pas réglementé.



## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

##### **Caractère de la zone :**

##### Définition (article R. 123-6) :

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".*

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = zone IAU du PLU.*

Il existe un secteur 1AUy destiné aux activités artisanales, commerciales, les services et les bureaux.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document 'Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

##### **Rappel**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions de tout bâtiment dans un rayon de 500m autour des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

#### **ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Dans la zone 1AU sauf secteur 1AUy :**

##### En ce qui concerne les (nouvelles) activités économiques:

Les constructions à usage d'industrie,

Les constructions à usage d'artisanat,

Les constructions à usage agricoles,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration,

En ce qui concerne les (nouveaux) bâtiments:

Les dancings et discothèques,  
Les garages collectifs non couverts de caravanes,  
Les élevages et leurs bâtiments sauf élevages familiaux,

En ce qui concerne les (nouvelles) occupations, installations et travaux divers :

Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 1AU2,  
Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,  
Les affouillements et exhaussements de sol,  
L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,  
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,  
Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,  
Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes.

**Dans le seul secteur 1AUy sont interdites :**

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- les habitations légères de loisirs.
- les affouillements et exhaussements de sol.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,

**ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone AU que si elles respectent les conditions suivantes :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement »,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues,

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

**Dans la seule zone 1AU :**

Les activités libérales à condition que le local d'activité (cabinet, étude...) soit intégré au bâtiment d'habitation de la personne qui exerce.

**Dans le secteur 1AUy :**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à déclaration, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service, de bureaux à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) 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.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances qui leur sont liées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Néanmoins, l'habitation ou le logement de fonction ne pourront pas être vendues séparément de l'entreprise et ne pourront changer d'affectation.

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

**Voirie :**

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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 5m d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

**Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Un dispositif d'assainissement non collectif sera obligatoire, non seulement en cas d'impossibilité de se raccorder à l'égout communal, mais également dans le cas de raccordement au réseau tant que ce dernier ne sera pas doté d'un traitement collectif. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.

- tout effluent d'origine professionnelle présentant des caractéristiques différentes de celles des effluents domestiques et pouvant générer un dysfonctionnement du réseau ou de son éventuel traitement collectif aval (bouchers, charcutiers, traiteurs, garagiste, stations, établissement de restauration...) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

**Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

**ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau d'assainissement et compte tenu des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 800m<sup>2</sup>

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux différentes limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### En 1AU :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel, ne peut excéder un maximum de 9 mètres au faîtage.

##### En 1AUy :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel, ne peut excéder un maximum de 11 mètres au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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.

##### Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Pour tous travaux concernant le bâti, il est vivement recommandé de suivre les documents proposés par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

## 1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

### **COUVERTURE**

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre rose, jaune paille, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...). Les toitures auront une pente d'environ 30°. Néanmoins, les couvertures en ardoise (pour des raisons de mise en oeuvre) pourront observer des pentes supérieures à 30°.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

### **BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES**

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les créations d'éventuelles lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton par exemple).

Les panneaux solaires seront, si possible, encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les antennes paraboliques seront installées de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimensions modestes et de teinte neutre.

### **MENUISERIES (portes, fenêtres...)**

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

Les baies et percements des façades pourront être accompagnés d'encadrements. Ils auront l'aspect du matériau local (pierre de taille, brique ou traitement enduit).

### **CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les éléments de fermetures (portails, portillons...) seront en bois, en métal, en PVC.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits sur la rue principale.

Les réseaux EDF-GDF seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

## 2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique.

Côté rue principale, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (tôle tuile en particulier) de couleur terre cuite.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

### De manière générale :

Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les murs en plaques de béton et les éléments de fermetures en PVC (portail, portillon) sont interdits.

Les réseaux EDF-GDF seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

### **Enseignes :**

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

L'éclairage se fera par projection et sans néon. Les enseignes 4m×3m sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

**Pour la zone 1AUy :**

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Zone 1AU :**

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

**Secteur 1AUy :**

**Espaces résiduels :**

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

**Les aires de stockage :**

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal ou des clôtures.

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

N'est pas réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

### Caractère de la zone :

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".*

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone 2AU du PLU.*

### ARTICLE 2 AU1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

### ARTICLE 2 AU 2 à 14 :

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas réglementés.



## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES AGRICOLES (A)

##### **Caractère de la zone :**

##### Définition (article R. 123-7)

*Les zones agricoles sont dites "zones A".*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

##### **Rappel**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue 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,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, figurant au plan.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions d'habitations sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées et nécessaires à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante et que les constructions soient groupées dans un rayon de 100m maximum,
- les constructions à usage de commerces, bureaux et services à condition d'être liés à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping à conditions d'être liés à l'activité de la ferme (camping à la ferme),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

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

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

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, quand il existe, pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Un dispositif d'assainissement non collectif sera obligatoire, non seulement en cas d'impossibilité de se raccorder à l'égout communal, mais également dans le cas de raccordement au réseau tant que ce dernier ne sera pas doté d'un traitement collectif. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.

- tout effluent d'origine professionnelle présentant des caractéristiques différentes de celles des effluents domestiques et pouvant générer un dysfonctionnement du réseau ou de son éventuel traitement collectif aval dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres mesuré depuis l'axe des voies qu'elles soient.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux différentes limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul égal à  $H/2$  avec minimum de 4 mètres ( $H$  = hauteur mesurée entre le faîtage principal et le terrain naturel).

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

Il 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.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article U 11.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

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

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra accompagner les constructions agricoles.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

##### **Caractère de la zone :**

##### Définition (article R. 123-8) :

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.*

##### Il existe 5 secteurs :

Ne destiné à l'activité de loisirs autour des étangs.

Nc réservé aux activités du centre équestre.

Nh foyer d'habitat isolé (ferme de Guichaumont et ferme de la Liberté).

Nj destiné aux jardins.

Nx destiné à la protection du captage d'eau potable.

##### Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue 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,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

##### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- les constructions à usage d'habitation sauf en secteur Nh et Nc
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf en secteur Nc,
- les constructions à usage d'artisanat,

- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles sauf en secteur Nh et Nc,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf en Nc,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme sauf en Nc,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme sauf en Nc,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.
- les affouillements et exhaussements de sol sauf aménagements, tertres... liés à la mise en place du système d'assainissement collectif ou non,

Sont en outre interdits dans le secteur Nx :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions strictement liées aux activités forestières et de chasse à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

Dans le seul secteur Nx ne sont admises que :

Les installations et équipements à condition d'être liés au fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans le seul secteur Nj ne sont admises que :

Les abris de jardin à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le seul secteur Nc ne sont admises que :

Les diverses constructions et installations (habitation, logements divers, hangars, installations agricoles, ICPE agricoles...) à condition d'être nécessaires aux activités du centre équestre.

Dans le seul secteur Ne ne sont admises que :

Les abris de pêche à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour la zone N et les secteurs Nx, Nj :

N'est pas réglementé.

**Pour les secteurs Nc, Nh et Ne :**

**Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

**Voirie :**

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 envisagés et 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 RESEAUX**

**Pour la zone N et les secteurs Nx, Nj :**

N'est pas réglementé.

**Pour les secteurs Nc, Nh et Ne :**

**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

**Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Un dispositif d'assainissement non collectif sera obligatoire, non seulement en cas d'impossibilité de se raccorder à l'égout communal, mais également dans le cas de raccordement au réseau tant que ce dernier ne sera pas doté d'un traitement collectif. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.

- tout effluent d'origine professionnelle présentant des caractéristiques différentes de celles des effluents domestiques et pouvant générer un dysfonctionnement du réseau ou de son éventuel traitement collectif aval (bouchers, charcutiers, traiteurs, garagiste, stations, établissement de restauration...) dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

### **Pour la zone N et les secteurs Nx, Nj :**

L'implantation est libre.

### **Pour les secteurs Nc, Nh et Ne :**

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Pour la zone N et les secteurs Nx, Nj et Ne:**

L'implantation est libre.

### **Pour les secteurs Nh et Nc :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

## **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Pour la zone N et les secteurs Nx, Nj, Ne :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture.

### **Pour les secteurs Nh et Nc :**

Les constructions (habitations, hangars...) doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants, la hauteur à l'égout (de la façade donnant sur la rue) et au faîtage doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

La hauteur maximale des habitations (neuves) ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les autres constructions, la hauteur est libre.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.
- aux constructions et installations destinées à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs).

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

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

**En Ne**, toutes les constructions devront être réalisées en bois (hormis le sol et un soubassement qui pourront être réalisés en dur) et couvertes de tuiles ou bardage.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien...), il est vivement recommandé de suivre les documents proposés par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

## **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivant du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

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

## **ARTICLE N 14 : COS**

N'est pas réglementé.



100  
100

100

