

# Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 26/06/2019.

Par délégation du Président  
Le 4e vice-président  
Jean-Marcel DUMONT

Etude réalisée par :



## **Lexique**

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)**

La vocation principale de la zone U et de ses secteurs est la suivante :

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| Zone U     | Zone urbaine à vocation principale d'habitat        |
| Secteur Un | Secteur urbain concerné par des remontées de nappes |
| Secteur Ur | Secteur urbain concerné par des ruissellements      |

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (2/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible à moyen,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes à l'échelle du territoire communal :



Limite de zone



Limite de secteur



Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



Cheminement piéton à protéger au titre de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme



Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Elément du patrimoine éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28)                  | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière     | exploitation agricole                                         | X        |          | Ne sont autorisées que les extensions des bâtiments agricoles à condition :<br>- qu'elles concernent des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU<br>- qu'elles soient nécessaires à une mise aux normes.<br>La construction de nouveaux bâtiments agricoles est quant à elle interdite. |
|                                         | exploitation forestière                                       |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Habitation                              | logement                                                      | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | hébergement                                                   | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Commerce et activités de service        | artisanat et commerce de détail                               | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | restauration                                                  | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | commerce de gros                                              |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | hébergement hôtelier et touristique                           | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                         | cinéma                                                        | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | Autorisé | Interdit | conditions |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|------------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |          |            |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |          |            |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X        |          |            |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | X        |          |            |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | X        |          |            |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | X        |          |            |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          |          | X        |            |
|                                                       | entrepôt                                                                           |          | X        |            |
|                                                       | bureau                                                                             | X        |          |            |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | X        |          |            |

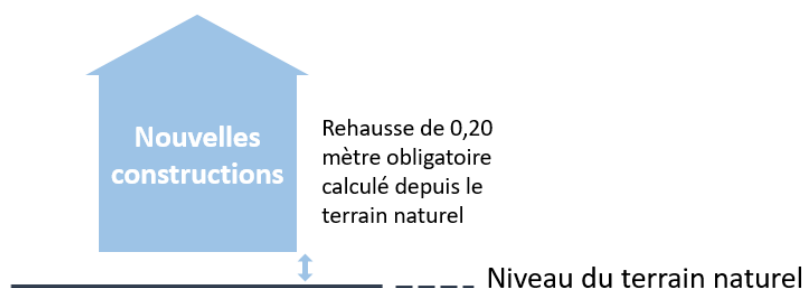
**Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux indispensables :
  - pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
  - à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
  - à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.
- Les exhaussements du sol autorisés le sont sous réserves qu'ils ne dépassent pas 1 mètre par rapport :
  - à la voirie de desserte ou ;
  - au niveau du terrain naturel ou ;
  - à l'exhaussement d'une construction voisine.

- Les terrains de camping caravanage, parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs sont interdits. Toutefois, le stationnement d'une caravane sur l'unité foncière où se situe la résidence principale de l'utilisateur est autorisée.
- Les dépôts ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés sont interdits.

#### Dispositions spécifiques aux secteurs Un et Ur :

- Dans les secteurs Un et Ur, les caves et sous-sols sont interdits.
- Dans les secteurs Un et Ur, les nouvelles constructions ne seront autorisées que si elles sont relevées de 0,2 mètre par rapport au niveau naturel du terrain.



Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Cheminement piétonnier à protéger au titre de l'article L 151-38                                                                                                                                                                          | maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. |
| <br> Élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19<br>Élément du patrimoine éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23 | protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.                                                            |
|  Emplacement Réservé                                                                                                                                                                                                                       | respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.                                                                                           |

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Toute opération de 10 logements et plus sera composée d'au moins 10% de logements aidés.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

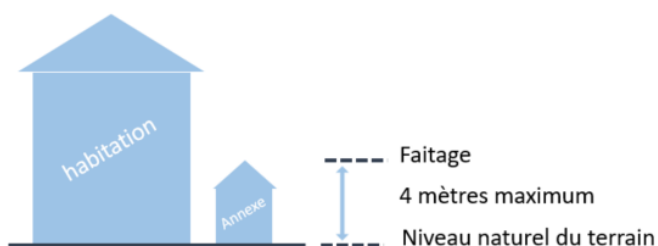
#### **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation est limitée soit :

- à la hauteur d'une des constructions situées sur un terrain voisin
- à un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.



#### **Annexes**

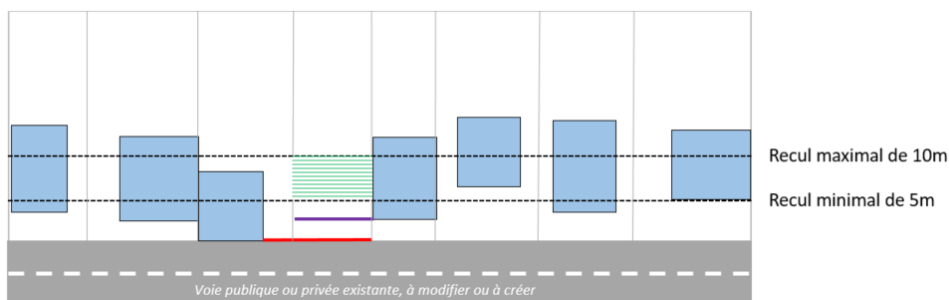


La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée du terrain naturel avant aménagement au faitage de la toiture est fixée à 4 mètres.

### **Recul par rapport aux voies publique et privées et emprises publiques :**

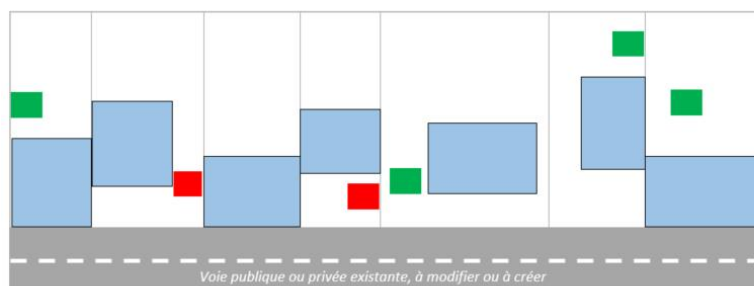
La (ou les) façade principale des constructions principales doit être implantée soit :

- avec un recul mesuré depuis la limite de l'emprise publique identique à celui de l'une des constructions voisines existantes ;
- avec un recul mesuré depuis la limite de l'emprise publique de 5 à 10 mètres.



- Possibilité 1 : Implantation de la façade principale à l'alignement comme la construction voisine à gauche
- Possibilité 2 : Implantation de la façade principale identique au recul de la construction voisine de droite (même si celui-ci est inférieur à 5 m)
- Possibilité 3 : Implantation de la façade principale en recul minimum de 5 mètres et maximum de 10 m

Les annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la façade avant (celle qui fait face à la voie comportant l'accès à la parcelle ou à la construction) de la construction principale.

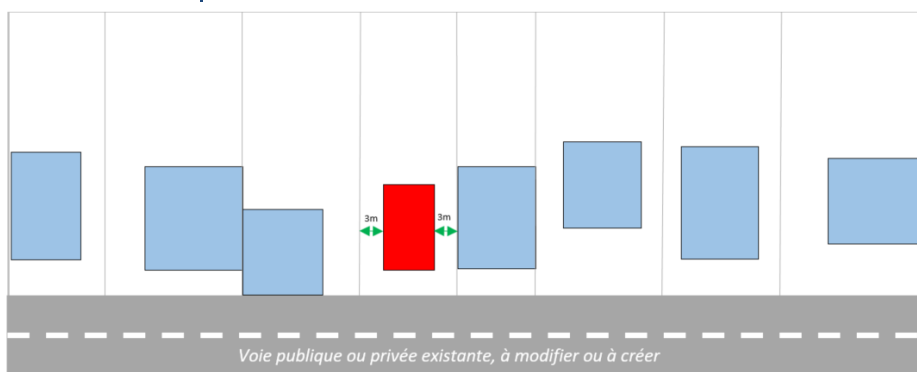


- Types d'implantations d'annexes possibles : celles qui observent un recul au moins identique à celui de la façade principale de la construction principale
- Types d'implantations d'annexes interdites

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Les nouvelles constructions (constructions principales et annexes) doivent être implantées soit :

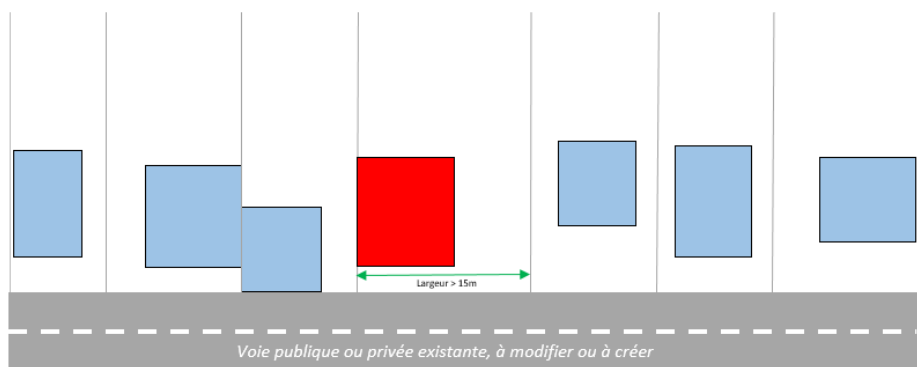
- à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ;
- sur la limite séparative ;
- Pour les terrains de plus de 15 mètres de façade, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que sur l'une des deux limites séparatives.



Possibilité 1 : respecter une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives



Possibilité 2 : s'implanter sur la / les limites séparatives



Pour les terrains de plus de 15 mètres de façade, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que sur l'une des deux limites séparatives.

### **Emprise au sol :**

#### **Dans le secteur Ur :**

L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière pour la construction et les éventuels exhaussements mis en œuvre pour la mise en sécurité. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise ; cette extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité.

Pour les autres secteurs:

N'est pas réglementée.

### **Constructions sur une même propriété**

N'est pas réglementé.

### **L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :**

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **1. Dispositions générales :**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

#### **2. Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :**

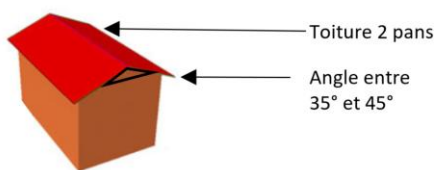
##### **a) Les façades**

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangée ou d'aspect crépis de teinte claire.

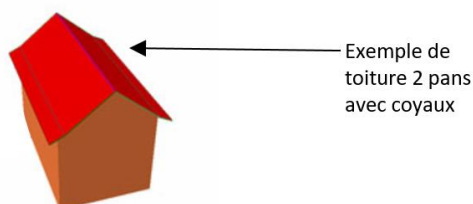
D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées) et qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble.

##### **b) Les toitures**

La toiture de chaque volume principal doit comporter deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 45°.



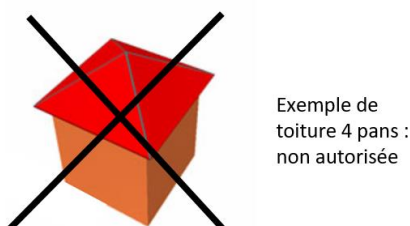
D'autres pans (générales, en demi-croupe ou en coyaux) peuvent être autorisés sur une partie du projet à condition qu'ils participent à la composition architecturale d'ensemble.



Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si la construction est composée de deux niveaux habitables.

Une toiture terrasse sur une construction d'un seul niveau habitable ou une toiture avec une pente différente de celles énoncées ci-dessus peut être autorisée à la condition qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une conception bioclimatique.

La réalisation d'une toiture unique à 4 pans (symétriques par lot de 2 pans) sur la construction principale n'est pas autorisée.



Les matériaux de couverture des habitations doivent être d'aspect :

- ardoise bleue noire ou ;
- tuile bleue noire ou ;
- tuile rouge orangée ;
- tuile grise foncé

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

### **3. Pour les bâtiments annexes et les extensions :**

#### **a) Les façades**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect d'au moins d'un des matériaux utilisés sur la construction principale.

Les constructions annexes et les dépendances visibles depuis le domaine public, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

**b) Les toitures**

Le nombre de pans et la pente des extensions et des annexes (garages, vérandas, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

**L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

**4 - Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19**

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Clôtures :****Dans toute la zone :****a) En front à rue :**

- les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres ;

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grille). Le dispositif utilisé doit être de teinte foncée. L'usage du seul grillage est interdit ;
- d'une haie arbustive d'essences locales plantée à 50 cm de la limite de l'emprise publique (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage non visible depuis l'emprise publique.
- d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs pleins supérieurs à 1,20 mètre sont interdits.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

**b) En limite de zone N ou A et de leurs secteurs :**

Les clôtures doivent être composées d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage.

**En sus, dans le secteur Ur :**

- les clôtures doivent présenter une perméabilité au moins égale à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **Règles générales de plantation :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Les éléments du patrimoine écologique préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être détruit que si la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires éléments du patrimoine écologique détruit ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires éléments du patrimoine écologique détruit ;
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

### **Règles particulières**

La création ou l'extension de bâtiment agricole est soumise à intégration paysagère..

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement créées.

### **Paragraphe 4 : Stationnement**

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, garage compris. Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes et de changement de destination d'un bâtiment.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

**Sous-section 3 : Equipement et réseaux****Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées***a) Accès*

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.
- la production d'une servitude de passage correspondant au besoin du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, rend constructible un terrain enclavé ;
- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

*b) Voirie*

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale de la chaussée des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3 mètres;
- l'emprise minimale de la chaussée des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

**Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux***a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Pour l'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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

*b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales au réseau public par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

*c) Eaux usées*

Le système doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Le dispositif doit prévoir la réalisation d'un branchement au réseau collectif lors de sa réalisation.

*d) Autres réseaux*

Lorsque les réseaux sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

## **Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)**

La vocation principale de la zone AU est la suivante :

Zone AU

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (2/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible à moyen,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes à l'échelle du territoire communal :



Limite de zone



Limite de secteur



Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



Cheminement piéton à protéger au titre de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme



Élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Élément du patrimoine éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27)             | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | exploitation agricole                                                              |          | X        |                                                                                                |
|                                                     | exploitation forestière                                                            |          | X        |                                                                                                |
| Habitation                                          | logement                                                                           | X        |          |                                                                                                |
|                                                     | hébergement                                                                        | X        |          |                                                                                                |
| Commerce et activités de service                    | artisanat et commerce de détail                                                    | X        |          | Le commerce de détail est autorisé au sein de la zone AU, toutefois l'artisanat y est interdit |
|                                                     | restauration                                                                       |          | X        |                                                                                                |
|                                                     | commerce de gros                                                                   |          | X        |                                                                                                |
|                                                     | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |          |                                                                                                |
|                                                     | hébergement hôtelier et touristique                                                |          | X        |                                                                                                |
|                                                     | cinéma                                                                             |          | X        |                                                                                                |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |          |                                                                                                |
|                                                     | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |          |                                                                                                |

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                | Autorisé | Interdit | conditions |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|----------|------------|
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X        |          |            |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                               | X        |          |            |
|                                                       | équipements sportifs                                        | X        |          |            |
|                                                       | autres équipements recevant du public                       | X        |          |            |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                   |          | X        |            |
|                                                       | entrepôt                                                    |          | X        |            |
|                                                       | bureau                                                      | X        |          |            |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                           |          | X        |            |

**Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

**Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les prescriptions et recommandations listées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

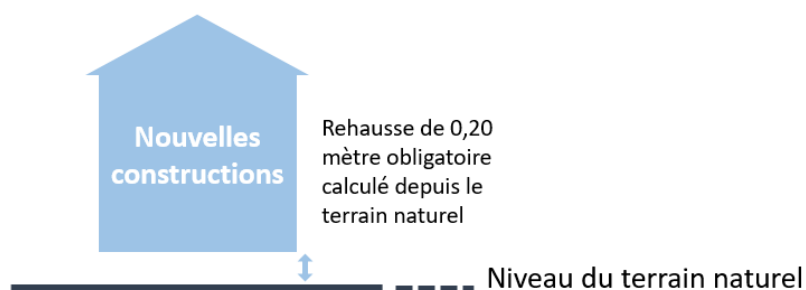
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux indispensables :
  - pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
  - à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
  - à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.
- Les exhaussements du sol autorisés le sont sous réserves qu'ils ne dépassent pas 1 mètre par rapport :
  - à la voirie de desserte ou ;
  - au niveau du terrain naturel ou ;
  - à l'exhaussement d'une construction voisine.
- Les terrains de camping caravanage, parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs sont interdits.
- Les dépôts ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Cheminement piétonnier à protéger au titre de l'article L 151-38</p> | <p>maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Dispositions spécifiques relatives aux risques de remontées de nappe :

- Dans le secteur AU, les caves et sous-sols sont interdits.
- Dans le secteur AU, les nouvelles constructions ne seront autorisées que si elles sont relevées de 0,2 mètre par rapport au niveau naturel du terrain.



#### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

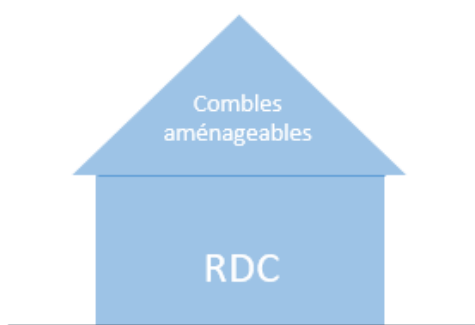
Toute opération de 10 logements et plus sera composée d'au moins 10% de logements aidés.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteur :**

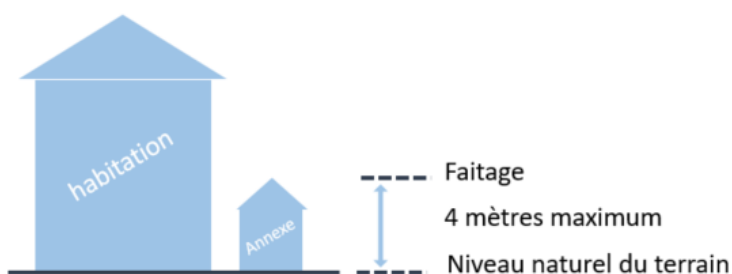
La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables



La hauteur maximale des autres constructions et des constructions annexes, mesurée du terrain naturel avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 4 mètres.

#### **Annexes**

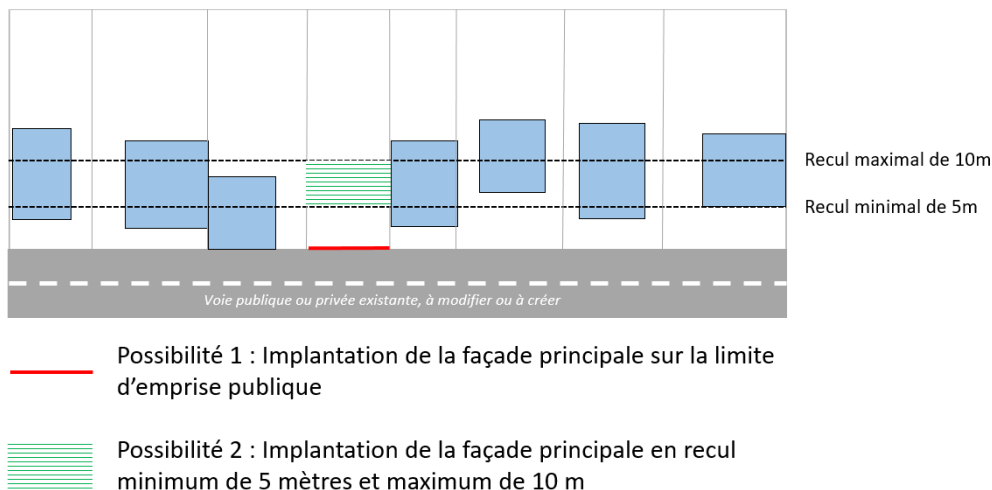
La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée du terrain naturel avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 4 mètres.



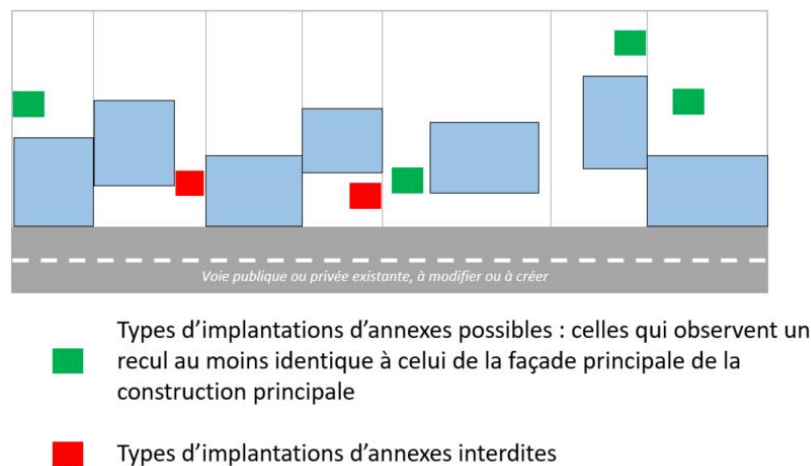
### **Recul par rapport aux voies publique et privées et emprises publiques :**

La (ou les) façade principale des constructions principales doit être implantée soit :

- sur la limite d'emprise publique
- avec un recul mesuré depuis la limite de l'emprise publique de 5 à 10 mètres.



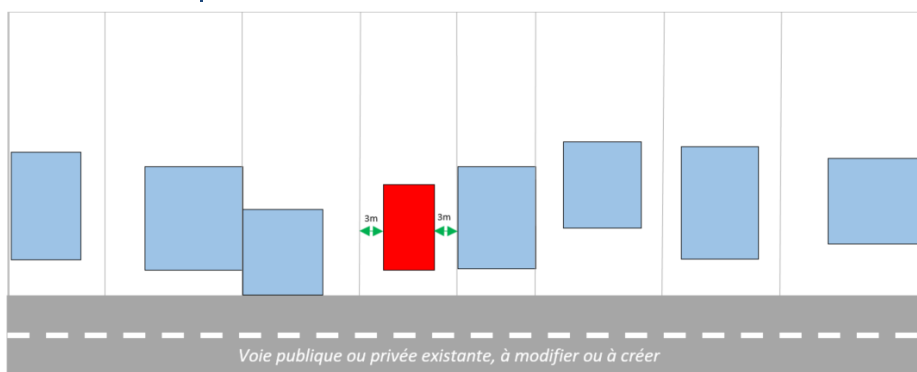
Les annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la façade avant (celle qui fait face à la voie comportant l'accès à la parcelle ou à la construction) de la construction principale.



### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Les nouvelles constructions (constructions principales et annexes) doivent être implantées soit :

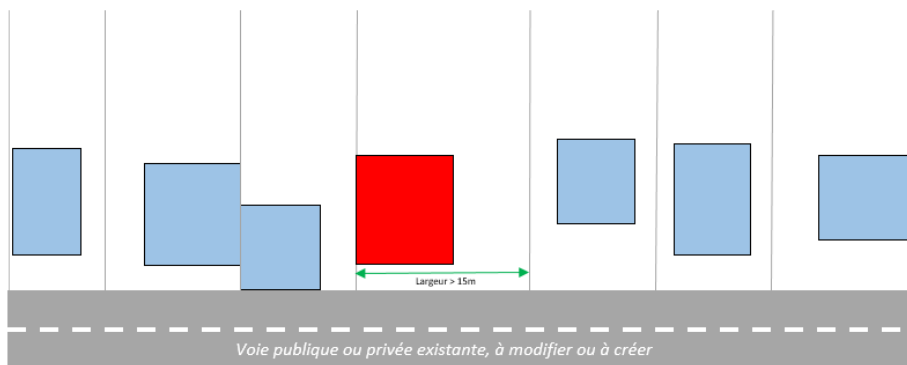
- à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ;
- sur la limite séparative ;
- Pour les terrains de plus de 15 mètres de façade, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que sur l'une des deux limites séparatives.



Possibilité 1 : respecter une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives



Possibilité 2 : s'implanter sur la / les limites séparatives



Pour les terrains de plus de 15 mètres de façade, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que sur l'une des deux limites séparatives.

#### **Emprise au sol :**

N'est pas réglementée.

#### **Constructions sur une même propriété**

N'est pas réglementé.

**L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **1. Dispositions générales :**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### **2. Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :**

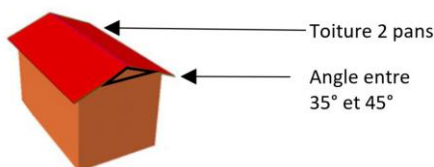
#### **a) Les façades**

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangée ou d'aspect crépis de teinte claire.

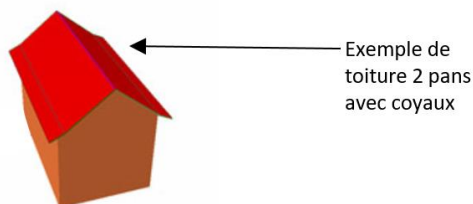
D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées) et qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble.

#### **b) Les toitures**

La toiture de chaque volume principal doit comporter deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 45°.



D'autres pans (générales, en demi-croupe ou en coyaux) peuvent être autorisés sur une partie du projet à condition qu'ils participent à la composition architecturale d'ensemble.

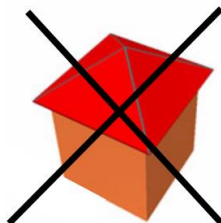


Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si la construction est composée de deux niveaux habitables.

Une toiture terrasse sur une construction d'un seul niveau habitable ou une toiture avec une pente différente de

celles énoncées ci-dessus peut être autorisée à la condition qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une conception bioclimatique.

La réalisation d'une toiture unique à 4 pans (symétriques par lot de 2 pans) sur la construction principale n'est pas autorisée.



Exemple de  
toiture 4 pans :  
non autorisée

Les matériaux de couverture des habitations doivent être d'aspect :

- ardoise bleue noire ou ;
- tuile bleue noire ou ;
- tuile rouge orangée ;
- tuile grise foncé.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

### **3. Pour les bâtiments annexes et les extensions :**

#### **a) Les façades**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect d'au moins d'un des matériaux utilisés sur la construction principale.

Les constructions annexes et les dépendances visibles depuis le domaine public, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

#### **b) Les toitures**

Le nombre de pans et la pente des extensions et des annexes (garages, vérandas, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

### **L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des**

## **constructions**

### **Clôtures :**

#### **En front à rue :**

- les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres ;

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grille). Le dispositif utilisé doit être de teinte foncée. L'usage du seul grillage est interdit ;
- d'une haie arbustive d'essences locales plantée à 50 cm de la limite de l'emprise publique (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage non visible depuis l'emprise publique.
- d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs pleins supérieurs à 1,20 mètre sont interdits.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

### **Règles générales de plantation :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

## **Paragraphe 4 : Stationnement**

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, garage compris. Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes et de changement de destination d'un bâtiment.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### *a) Accès*

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.
- la production d'une servitude de passage correspondant au besoin du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, rend constructible un terrain enclavé ;
- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

##### *b) Voirie*

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- les voies nouvelles doivent être aménagées en zone de rencontre.
- Les voies en sens unique de circulation doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres.
- Les voies en double sens de circulation doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

#### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Pour l'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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

##### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales au réseau public par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés,

afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

*c) Eaux usées*

Le système doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Le dispositif doit prévoir la réalisation d'un branchement au réseau collectif lors de sa réalisation.

*d) Autres réseaux*

Lorsque les réseaux sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

### **Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)**

La vocation principale de la zone A et de ses secteurs est la suivante :

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| Zone A     | Zone agricole                                              |
| Secteur An | Secteur agricole concerné par des remontées de nappes      |
| Secteur Ar | Secteur agricole soumis à des phénomènes de ruissellements |

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (2/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible à moyen,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes à l'échelle du territoire communal :

|                                                                                     |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Limite de zone                                                                                     |
|  | Limite de secteur                                                                                  |
|  | Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme                            |
|  | Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme                           |
|  | Cheminement piéton à protéger au titre de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme                 |
|  | Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme         |
|  | Elément du patrimoine éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme |

## **Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28)                  | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière     | exploitation agricole                                         | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                         | exploitation forestière                                       |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Habitation                              | logement                                                      | X        |          | Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.                                                                                                                                                                                 |
|                                         | hébergement                                                   |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commerce et activités de service        | artisanat et commerce de détail                               | X        |          | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation, ou dans le cadre d'un changement de destination ou d'une extension mesurée                                                  |
|                                         | restauration                                                  | X        |          | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation ou dans le cadre d'un changement de destination pour les bâtiments repérés au règlement graphique ou d'une extension mesurée |
|                                         | commerce de gros                                              |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                         | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                         | hébergement hôtelier et touristique                           | X        |          | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole, ou dans le cadre d'un changement de destination pour les bâtiments repérés au règlement graphique ou d'une extension mesurée                                                                                  |

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | cinéma                                                                             |          | X        |                                                                                                                             |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          | X        |                                                                                                                             |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |          | X        | Sont autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |          | X        |                                                                                                                             |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      |          | X        |                                                                                                                             |
|                                                       | équipements sportifs                                                               |          | X        |                                                                                                                             |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              |          | X        |                                                                                                                             |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          |          | X        |                                                                                                                             |
|                                                       | entrepôt                                                                           |          | X        |                                                                                                                             |
|                                                       | bureau                                                                             |          | X        |                                                                                                                             |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  |          | X        |                                                                                                                             |

**Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

**Sont autorisées dans toute la zone (mais pas dans le secteur Ar)**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements éco-paysagers (haies, fascines, bandes enherbées, bassins, etc.) concourant au maintien et au développement des qualités écologiques et paysagères de la zone et à la gestion des ruissellements.
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à

une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. En cas d'impossibilité technique cette distance peut être étendue ;

- les bâtiments générant un périmètre de protection, à condition d'être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone et pour la mise en valeur de l'environnement ou la gestion hydraulique des sols ;
- les constructions, installations, aménagements liés à la vente de produits agricoles, à condition de se situer à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. En cas d'impossibilité technique cette distance peut être étendue ;
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre, de bâtiments et d'installations réputées agricoles au sens de l'article L.311-1 du Code rural ;
- tout type de construction ou installation nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, sur la même unité foncière, sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30 % dans la limite d'une surface d'extension de 50 m<sup>2</sup>. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.

**Sont uniquement autorisés dans le secteur Ar :**

- les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'aggravent par la gestion des ruissellements ;
- les aménagements éco-paysagers (haies, fascines, bandes enherbées, bassins, plantations, etc.) concourant au maintien et au développement des qualités écologiques et paysagères de la zone et à la gestion des ruissellements

**Dispositions spécifiques au secteur An :**

Les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à condition d'être relevées de 0,2 mètre par rapport au niveau naturel du terrain.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Cheminement piétonnier à protéger au titre de l'article L 151-38</p>                                                                                                                                                                         | <p>maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.</p> |
| <br> <p>Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19<br/>Elément du patrimoine éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23</p> | <p>protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.</p>                                                            |
|  <p>Emplacement Réservé</p>                                                                                                                                                                                                                      | <p>respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.</p>                                                                                           |
|  <p>Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>                                                                                                                                                                            | <p>Respecter l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>                                                                                                            |

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### Hauteur :

Les constructions à usage agricole ne doivent pas dépasser 15 mètres au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée du terrain naturel avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 4 mètres.

#### Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- à une distance de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- à une distance de 15 mètres de l'axe des routes départementales.

#### Recul par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure 3 mètres pour les constructions autorisées (cette distance est portée à 4 mètres depuis les limites des zones U et AU).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite séparative.

#### Emprise au sol :

N'est pas réglementée.

#### Constructions sur une même propriété

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **1. Dispositions générales :**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### **2. Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :**

#### **a) Les façades**

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangée ou d'aspect crépis de teinte claire.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées) et qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble.

#### **b) Les toitures**

La toiture de chaque volume principal doit comporter deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 45°. D'autres pans (générales, en demi-croupe ou en coyaux) peuvent être autorisés sur une partie du projet à condition qu'ils participent à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si la construction est composée de deux niveaux habitables. Une toiture terrasse sur une construction d'un seul niveau habitable ou une toiture avec une pente différente de celles énoncées ci-dessus peut être autorisée à la condition qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une conception bioclimatique.

La réalisation d'une toiture unique à 4 pans (symétriques par lot de 2 pans) sur la construction principale n'est pas autorisée.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être d'aspect :

- ardoise bleue noire ou ;
- tuile bleue noire ou ;
- tuile rouge orangée ;
- tuile grise foncé

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

### **3. Pour les volumes principaux des autres constructions :**

#### **a) Les façades**

Les teintes blanc pur et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

b) Les toitures

Les toitures doivent être de teinte foncée.

**3. Pour les bâtiments annexes et les extensions :**

a) Les façades

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect d'au moins d'un des matériaux utilisés sur la construction principale.

Les constructions annexes et les dépendances visibles depuis le domaine public, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

b) Les toitures

Le nombre de pans et la pente des extensions et des annexes (garages, vérandas, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Clôtures :

Les clôtures doivent être composées d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage.

Dans le secteur Ar, les clôtures doivent présenter une perméabilité au moins égale à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment agricole est soumise à intégration paysagère.

**Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions et/ou des nouveaux aménagements.

**Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

## **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

## **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Document de travail

## **Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)**

La vocation principale de la zone N et de ses secteurs est la suivante :

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| Zone N     | Zone naturelle et forestière                              |
| Secteur NI | Secteur naturel d'équipement public                       |
| Secteur Nr | Secteur naturel soumis à des phénomènes de ruissellements |
| Secteur Nc | Secteur naturel du château                                |

La zone N est entièrement concernée par des risques de remontées de nappes.

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (2/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible à moyen,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes à l'échelle du territoire communal :

|                                                                                     |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Limite de zone                                                                                     |
|  | Limite de secteur                                                                                  |
|  | Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme                            |
|  | Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme                           |
|  | Cheminement piéton à protéger au titre de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme                 |
|  | Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme         |
|  | Elément du patrimoine éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme |

## **Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28)                  | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière     | exploitation agricole                                         |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                         | exploitation forestière                                       | X        |          |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Habitation                              | logement                                                      | X        |          | - Dans le cadre d'un changement de destination, pour les constructions identifiées à ce titre sur le règlement graphique<br>- L'extension des constructions à usage de logements et les annexes sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2 |
|                                         | hébergement                                                   |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Commerce et activités de service        | artisanat et commerce de détail                               |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                         | restauration                                                  | X        |          | Dans le secteur Nc la restauration est autorisée. Dans le reste de la zone la restauration est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination, pour les constructions identifiées à ce titre sur le règlement graphique.              |
|                                         | commerce de gros                                              |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                         | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |          | X        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                         | hébergement hôtelier et touristique                           | X        |          | Dans le secteur Nc l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé. Dans le reste de la zone l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé uniquement dans le                                                                                    |

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                                                                                    |          |          | cadre d'un changement de destination, pour les constructions identifiées à ce titre sur le règlement graphique |
|                                                       | cinéma                                                                             |          | X        |                                                                                                                |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          | X        |                                                                                                                |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |          | X        | Sauf dans les secteurs NI et Nr                                                                                |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |          | X        |                                                                                                                |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      |          | X        |                                                                                                                |
|                                                       | équipements sportifs                                                               |          | X        |                                                                                                                |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              |          | X        |                                                                                                                |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          |          | X        |                                                                                                                |
|                                                       | entrepôt                                                                           |          | X        |                                                                                                                |
|                                                       | bureau                                                                             |          | X        |                                                                                                                |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  |          | X        | Sauf dans le secteur Nc                                                                                        |

**Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

**Sont autorisées dans la zone N (mais pas dans les secteurs NI, Nr et Nc)**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements éco-paysagers (haies, fascines, bandes enherbées, bassins, etc.) concourant au

maintien et au développement des qualités écologiques et paysagères de la zone et à la gestion des ruissellements.

- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, sur la même unité foncière, sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30 % dans la limite d'une surface d'extension de 50 m<sup>2</sup>. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt naturel de la zone.

**Sont uniquement autorisés dans le secteur Nl :**

- La construction de la station d'épuration et de ses équipements, installations et aménagements d'accompagnement.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements éco-paysagers (haies, fascines, bandes enherbées, bassins, plantations, etc.) concourant au maintien et au développement des qualités écologiques et paysagères de la zone et à la gestion des ruissellements.

**Sont uniquement autorisés dans le secteur Nr :**

- les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'aggravent par la gestion des ruissellements ;
- les aménagements éco-paysagers (haies, fascines, bandes enherbées, bassins, plantations, etc.) concourant au maintien et au développement des qualités écologiques et paysagères de la zone et à la gestion des ruissellements.

**Sont uniquement autorisés dans le secteur Nc :**

- les constructions, extensions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des activités de séminaire, réception, restauration et hébergement touristique existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les aménagements éco-paysagers (haies, fascines, bandes enherbées, bassins, plantations, etc.) concourant au maintien et au développement des qualités écologiques et paysagères de la zone et à la gestion des ruissellements.

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à condition d'être relevées de 0,2 mètre par rapport au niveau naturel du terrain.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Cheminement piétonnier à protéger au titre de l'article L 151-38</p>                                                                                                                                                                         | <p>maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.</p> |
|  <p>Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19</p>  <p>Elément du patrimoine éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23</p> | <p>protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.</p>                                                            |
|  ① <p>Emplacement Réservé</p>                                                                                                                                                                                                                    | <p>respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.</p>                                                                                           |
|  <p>Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>                                                                                                                                                                            | <p>Respecter l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>                                                                                                            |

Une partie de la zone N située tout au Nord de la commune est traversée par un axe d'autoroute. Toute nouvelle construction de part et d'autre de cet axe est interdite dans une bande de 100m (article L.111-6 du code de l'urbanisme).

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteur :**

##### **Dans toute la zone sauf dans les secteurs NI et Nc :**

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée du terrain naturel avant aménagement au faîtage de la toiture est fixée à 4 mètres.

##### **Dans le secteur NI :**

La hauteur est limitée à 5 mètres.

##### **Dans le secteur Nc :**

La hauteur maximale de toute construction ne peut pas dépasser la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées soit :

- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique ;
- avec un recul minimal de 15 mètres depuis l'axe des routes départementales ;
- avec un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A26.

#### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite séparative.

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

##### **Dans le secteur Nc :**

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent observer un recul d'au moins 4 mètres.

#### **Emprise au sol :**

##### **Dans le secteur NI :**

L'emprise au sol est limitée à 50%.

##### **Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial et de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **1. Dispositions générales :**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### **2. Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :**

#### **a) Les façades**

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangée ou d'aspect crépis de teinte claire.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées) et qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble.

#### **b) Les toitures**

La toiture de chaque volume principal doit comporter deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 45°. D'autres pans (générales, en demi-croupe ou en coyaux) peuvent être autorisés sur une partie du projet à condition qu'ils participent à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si la construction est composée de deux niveaux habitables. Une toiture terrasse sur une construction d'un seul niveau habitable ou une toiture avec une pente différente de celles énoncées ci-dessus peut être autorisée à la condition qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une conception bioclimatique.

La réalisation d'une toiture unique à 4 pans (symétriques par lot de 2 pans) sur la construction principale n'est pas autorisée.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être d'aspect :

- ardoise bleue noire ou ;
- tuile bleue noire ou ;
- tuile rouge orangée ;
- tuile grise foncé

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

### **3. Pour les volumes principaux des autres constructions :**

#### a) Les façades

Les teintes blanc pur et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

#### b) Les toitures

Les toitures doivent être de teinte foncée.

### **3. Pour les bâtiments annexes et les extensions :**

#### a) Les façades

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect d'au moins d'un des matériaux utilisés sur la construction principale.

Les constructions annexes et les dépendances visibles depuis le domaine public, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

#### b) Les toitures

Le nombre de pans et la pente des extensions et des annexes (garages, vérandas, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures :

Les clôtures doivent être composées d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage.

Dans le secteur Nr, les clôtures doivent présenter une perméabilité au moins égale à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Les éléments du patrimoine écologique préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être détruit que si la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires éléments du patrimoine

écologique détruit ;

- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires éléments du patrimoine écologique détruit ;
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

#### **Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions et/ou des nouveaux aménagements.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

#### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

##### Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**Annexe 1 : Liste des essences bocagères locales imposées**⇒ **ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES**

- |                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| - Aubépine            | ( <i>Crataegus monogyna</i> ) |
| - Charmille           | ( <i>Carpinus betulus</i> )   |
| - Hêtre en haie basse | ( <i>Fagus sylvatica</i> )    |
| - Bourdaine           | ( <i>Frangula alnus</i> )     |
| - Cornouiller sanguin | ( <i>Cornus sanguinea</i> )   |
| - Eglantier           | ( <i>Rosa canina</i> )        |
| - Erable champêtre    | ( <i>Acer campestre</i> )     |
| - Fusain d'Europe     | ( <i>Evonymus europaeus</i> ) |
| - Néflier             | ( <i>Mespilus germanica</i> ) |
| - Nerprun purgatif    | ( <i>Rhamnus catartica</i> )  |
| - Noisetier           | ( <i>Corylus avellana</i> )   |
| - Orme résistant      | ( <i>Ulmus resista</i> )      |
| - Prunellier          | ( <i>Prunus spinosa</i> )     |
| - Sureau noir         | ( <i>Sambucus nigra</i> )     |
| - Viorne mancienne    | ( <i>Viburnum lantana</i> )   |
| - Viorne obier        | ( <i>Viburnum opulus</i> )    |

⇒ **ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE**

- |                              |                                        |
|------------------------------|----------------------------------------|
| - Aulne glutineux            | ( <i>Alnus glutinosa</i> )             |
| - Bouleau verruqueux         | ( <i>Betula pendula ou verrucosa</i> ) |
| - Chêne pédonculé            | ( <i>Quercus robur</i> )               |
| - Chêne sessile              | ( <i>Quercus petraea</i> )             |
| - Erable champêtre           | ( <i>Acer campestre</i> )              |
| - Erable sycomore            | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )         |
| - Frêne commun               | ( <i>Fraxinus excelsior</i> )          |
| - Merisier                   | ( <i>Prunus avium</i> )                |
| - Néflier                    | ( <i>Mespilus germanica</i> )          |
| - Noisetier                  | ( <i>Corylus avellana</i> )            |
| - Noyer commun               | ( <i>Juglans regia</i> )               |
| - Orme résistant             | ( <i>Ulmus resista</i> )               |
| - Saule blanc                | ( <i>Salix alba</i> )                  |
| - Saule des vanniers         | ( <i>Salix viminalis</i> )             |
| - Saule marsault             | ( <i>Salix caprea</i> )                |
| - Sorbier blanc              | ( <i>Sorbus aria</i> )                 |
| - Sorbier des oiseleurs      | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )            |
| - Sureau à grappes           | ( <i>Sambucus racemsa</i> )            |
| - Tilleul à petites feuilles | ( <i>Tilia cordata</i> )               |
| - Tilleul à grandes feuilles | ( <i>Tilia platyphyllos</i> )          |

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLEES MARCESCENTS**

- |          |                             |
|----------|-----------------------------|
| - Hêtre  | ( <i>Fagus sylvatica</i> )  |
| - Charme | ( <i>Carpinus betulus</i> ) |

**HAIE ET ARBRES ISOLÉS PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS**

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLÉS**

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

⇒ **PLANTES GRIMPANTES**

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wisteria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

**Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés**⇒ **POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX**

- Ascahire
- Baguette violette
- Baguette d'hiver
- Belle fleur double
- Cabarette
- Colapuis
- Court pendu rouge
- Double bon pommier rouge
- Gosselet
- Gueule de mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Marie Doudou
- Maroillaise
- Petit bon ente
- Rambour d'hiver
- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette des Capucins
- Reinette Descardre
- Reinette étoilée
- Sang de Bœuf
- Transparente blanche

⇒ **POMMES A CIDRE**

- Amère nouvelle
- Armagnac
- Carisi à longue queue
- Doux corier
- Du verger
- Marseigna
- Normandie blanc

⇒ **POIRIERS**

- Beurré d'Hardenpont
- Belle Angevine
- Comtesse de Paris
- Duchesse d'Angoulême
- Docteur jules Guyot
- Jean Nicolas
- Poire de curé
- Poire de Livre
- Poire à côte d'or
- Sans pépins
- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu
- Triomphe de Vienne

⇒ **CERISIERS**

- Cerise blanche d'Harcigny
- Griotte de Lemé
- Griotte du Nord
- Guigne noir de Ruesnes
- Gros Bigarreau de La Groise

⇒ **PRUNIERS**

- Abricotée jaune
- Coe Violette
- Goutte d'or de Coe
- Monsieur hâtif
- Noberte
- Prune de Floyon
- Prune Madeleine,
- Reine Claude d'Athan
- Reine Claude dorée,
- Reine Claude rouge hâtive
- Sainte Catherine

Document de travail