

**FAUCOGNEY-ET-LA-MER**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification  
simplifiée n°1**

**REGLEMENT**

**PLU approuvé par délibération  
en date du 27 juin 2015**  
*- Révisé partiellement en date du  
15 décembre 2020*

**Vu pour être annexé à la  
délibération approuvant la  
modification simplifiée en date  
du :**

**Le Président :**

Réalisé par le Cabinet DELPLANQUE-MEUNIER



**DELPLANQUE-MEUNIER**  
G é o m è t r e s - E x p e r t s



## Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER .....	42
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	53
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	61

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FAUCOGNEY ET LA MER.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal,
- Les dispositions de la Loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,
- Les dispositions de la Loi de Modernisation, de Protection et de Développement des Territoires de Montagne n°2016-1888 du 28 décembre 2016.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Franche-Comté – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.
- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
- L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone qui comprend le centre ancien de Faucogney.
- La zone UB, zone qui correspond au développement de l'urbanisation plus récente à proximité du bourg. Elle comprend un secteur UBa qui correspond, en particulier, à un lotissement communal récemment construit.
- La zone UL, zone qui correspond à des équipements de loisirs.
- La zone UX, zone réservée aux activités. Elle correspond aux sites actuellement existants sur la commune.

**3** - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone 1AU, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante.
- La zone 2AU, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**4** - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.

**5** - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle strictement protégée. Elle comprend :
  - o Un secteur Nj correspondant aux zones naturelles de jardin.
  - o Des zones Na correspondant aux zones naturelles dans lesquelles la construction d'un bâtiment agricole est possible conformément à la loi Montagne.
  - o Un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée, N1 correspondant à l'emprise du projet touristique de l'Etang Méprin.
  - o Des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée sur le tènement desquels un seul petit bâtiment à vocation d'abri de loisirs peut être autorisé. Ces secteurs d'étangs sont repérés sur les documents graphiques et concernent les « étangs sans cabane » et les « étangs ayant une construction à proximité ». Les dispositions relatives aux STECAL s'appliquent prioritairement aux dispositions générales des zones N, Na ou A.

- Des périmètres de protection des rives des « étangs à protéger » d'un rayon de 300 mètres. Ces périmètres sont reportés sur les plans graphiques par une légende particulière. Seuls certaines constructions sont autorisées à l'intérieur de ces périmètres (et hors STECAL).

## **ARTICLE 4 - DEFINITIONS**

---

### **1 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :**

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de création de surface de plancher

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

---

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Franche-Comté – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) ».

Conformément à l'article 7 du même décret « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

L'ensemble de la commune est concernée par un risque de sismicité modéré. La réglementation en matière de construction parasismique est définie par plusieurs textes :

- décret n°2005-1005 du 23 août 2005 relatif à l'extension du contrôle technique obligatoire à certaines constructions exposées à un risque sismique et modifiant le code de la construction et de l'habitation.
- décret n°2007-1727 du 7 décembre 2007 relatif à l'extension du contrôle technique obligatoire à certaines constructions exposées à un risque sismique et modifiant le code de la construction et de l'habitation.
- arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.
- décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique.
- décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- arrêté du 19 juillet 2011 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicable aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".
- arrêté du 25 octobre 2012 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisibles.

Elle correspond au centre ancien de Faucogney.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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

- Les locaux à usage d'activités et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les

voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les sous-sols enterrés y sont strictement interdits.
- Les éléments de façade de boutiques en bois repérés au titre de l'article L123.1.5.III 2° ne peuvent en aucun cas être supprimés et doivent être conservés et restaurés. (Voir en annexe 3G).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescriptions (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 - RESEAUX**

---

#### **1 – Alimentation en eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **2 – Assainissement**

### **- Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3 – Électricité et télécommunications**

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées :

- sensiblement dans le prolongement des constructions existantes.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans la mesure où, il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture...).

Des retraits plus importants pourront être exigés pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

L'implantation par rapport à la limite séparative ne peut dépasser 3 mètres maximum.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription particulière.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+2+combles

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ;
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements),
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements),
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **La couverture**

#### La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente minimum de 55%.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée,

- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif),
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

### L'épiderme

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile terre cuite, de teinte allant du rouge flammé ou vieilli au rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

### ***Le traitement des façades***

#### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'aspect enduit,
- Soit d'aspect pierre naturelle,
- Soit d'aspect bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

### Les percements

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

### **Les abords**

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

Les murs ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Au-dessus de 1,20 m les éléments de clôture ne doivent pas être opaques.

Dans le cas de clôture végétale, on privilégiera les espèces locales utilisées en mélange. L'utilisation de résineux à feuillage persistant est interdite.

#### Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS**

---

Pas de prescription particulière pour les stationnements motorisés.

L'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Pas de prescription particulière

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **ZONE UB**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisibles.

Il s'agit de quartiers plus récents en extension du centre bourg ancien. Les constructions y sont généralement édifiées en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Cette zone comporte :

- un secteur UBa correspondant au secteur d'urbanisation récent au lieu-dit « Sous Saint Martin », dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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

- Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de

leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les sous-sols enterrés y sont strictement interdits.

Toutes les occupations du sol ou aménagement du sol situés à l'intérieur des périmètres de captages d'eau potable de la rue de Lorraine devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **1 – Alimentation en eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 – Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur UBa : Les rejets d'eaux pluviales des parcelles se feront dans les noues et fossés prévus à cet effet.

### **3 – Électricité et télécommunications**

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'exécède pas 3,5 m à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements limitrophes.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Toutefois, dans le secteur UBa :

- L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Coefficient d'emprise au Sol de 0,5.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+2+combles.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ;
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

Toutefois, dans le secteur UBa :

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+1+combles.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

## **La couverture**

### La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente minimum de 55%.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif),
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

### L'épiderme

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile terre cuite, de teinte allant du rouge flammé ou vieilli au rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

## **Le traitement des façades**

### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'aspect enduit,
- Soit d'aspect pierre naturelle,
- Soit d'aspect bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

### Les percements

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

### **Les abords**

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

Les murs ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Au-dessus de 1,20 m les éléments de clôture ne doivent pas être opaques.

Dans le cas de clôture végétale, on privilégiera les espèces locales utilisées en mélange. L'utilisation de résineux à feuillage persistant est interdite.

### Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher commerciales ou de bureaux restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle peut comprendre des aires de stationnement vertes (stationnement dont au moins 50% de la surface est traitée en engazonnement).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations devront être réparties à l'intérieur de l'aire de stationnement de façon à apporter de l'ombre aux voitures en stationnement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Pas de COS.

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **ZONE UL**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à dominante loisirs et équipements.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

#### **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les sous-sols enterrés y sont strictement interdits.
- L'aménagement de petits bâtiments liés et nécessaires à des aires d'équipements sportifs de plein air existantes (bâtiments sanitaires, vestiaires...etc) ainsi, que l'aménagement d'équipement sportif de plein air.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UL 4 - RESEAUX**

---

#### ***1 – Alimentation en eau***

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### ***2 - Assainissement***

- Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement

raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points, de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Électricité et télécommunications**

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

---

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ;
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements),
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements),
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **La couverture**

#### La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif),
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

#### L'épiderme

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile terre cuite, de teinte allant du rouge flammé ou vieilli au rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup> et pour les toitures terrasse autorisées ci-dessus.

#### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

## ***Le traitement des façades***

### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'aspect enduit,
- Soit d'aspect pierre naturelle,
- Soit d'aspect bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

### Les percements

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

## ***Les abords***

### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

Les murs ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Au-dessus de 1,20 m les éléments de clôture ne doivent pas être opaques.

Dans le cas de clôture végétale, on privilégiera les espèces locales utilisées en mélange. L'utilisation de résineux à feuillage persistant est interdite.

### Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Dispositions particulières aux bâtiments autorisés à proximité des plans d'eau

Pour les bâtiments autorisés sur les tènements contenant un plan d'eau de faible importance repéré au plan des étangs de faible importance joint au présent dossier de PLU, l'aspect extérieur sera de type bardage bois couleur naturelle. La toiture aura une pente minimum de 30% et présentera une teinte allant du rouge flammé ou vieilli au rouge brun. Le plancher sera détaché du sol et reposera sur quatre plots de fondation.

### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations devront être réparties à l'intérieur de l'aire de stationnement de façon à apporter de l'ombre aux voitures en stationnement.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Pas de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

#### **ARTICLE UL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **ZONE UX**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques. Cette zone est caractérisée par la présence majoritaire de services, artisanat, commerces, activités industrielles légères. Elle permet l'implantation des bâtiments à usage d'activités qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain à dominante d'habitat.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier, ainsi qu'aux aires de stationnement de véhicules et les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher à usage d'habitation ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.
- Les équipements d'infrastructure s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les sous-sols enterrés y sont strictement interdits.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UX 4 - RESEAUX**

---

#### ***1 – Alimentation en eau***

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **2 - Assainissement**

### **- Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3 – Électricité et télécommunications**

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Toutefois, la sortie directe de véhicule motorisé depuis l'intérieur d'un bâtiment sur l'emprise publique est interdite.

## **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

---

Pas de prescriptions particulières

## **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage.

## **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### ***La couverture***

#### La volumétrie

Les pans de toiture doivent avoir une pente maximum de 30 %.

#### L'épiderme

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux mates.

### ***Le traitement des façades***

#### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

#### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'aspect enduit,
- Soit d'aspect pierre naturelle,
- Soit d'aspect bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle,
- Soit d'aspect métallique de couleur mate.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

### ***Les abords***

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

Les murs ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Au-dessus de 1,20 m les éléments de clôture ne doivent pas être opaques.

Dans le cas de clôture végétale, on privilégiera les espèces locales utilisées en mélange. L'utilisation de résineux à feuillage persistant est interdite.

#### Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces commerciales ou de bureaux restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.

## **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations devront être réparties à l'intérieur de l'aire de stationnement de façon à apporter de l'ombre aux voitures en stationnement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Pas de COS.

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

### **ARTICLE UX 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

# TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisibles, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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

- Les locaux à usage d'activités et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
  
- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
  - o Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - o Elles doivent être compatibles avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présentés dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescriptions (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX**

---

### **1 – Alimentation en eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 – Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Électricité et télécommunications**

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,5.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+2+combles.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ;
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **La couverture**

#### La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente minimum de 55%.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée,

- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif),
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

### L'épiderme

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile terre cuite, de teinte allant du rouge flammé ou vieilli au rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

### ***Le traitement des façades***

#### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'aspect enduit
- Soit d'aspect pierre naturelle
- Soit d'aspect bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

### Les percements

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

### ***Les abords***

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

Les murs ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Au-dessus de 1,20 m les éléments de clôture ne doivent pas être opaques.

Dans le cas de clôture végétale, on privilégiera les espèces locales utilisées en mélange. L'utilisation de résineux à feuillage persistant est interdite.

#### Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces commerciales ou de bureaux restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces plantations devront être réparties à l'intérieur de l'aire de stationnement de façon à apporter de l'ombre aux voitures en stationnement.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Pas de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

#### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **ZONE 2AU**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du P.L.U.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors des extensions mesurées, des changements de destinations et de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU.2 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises que si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5**

---

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre

## **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

## **ARTICLE 2AU 8 à 2AU 13**

---

Pas de prescriptions particulières.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Pas de prescription particulière.

## **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

## **ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

## **ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, elle comprend aussi quelques bâtiments d'habitation isolés qui pourront être réhabilités ou connaître des extensions mesurées.

Une partie de la zone (Ruisseau de Ferrière) est concernée par l'arrêté préfectoral portant protection de biotope de l'écrevisse à patte blanches et de la truite Fario

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ou à la réhabilitation et l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existant.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les sous-sols enterrés y sont strictement interdits.
- Les éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L123.1.5.III 2° devront être préservés dans leur aspect et les aménagements à proximité devront être conçus de façon à les mettre en valeur et les laisser visibles depuis l'espace public.
- La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants est autorisée.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants est autorisée à la condition que celle-ci concerne un bâtiment dont l'emprise au sol est de 60 m<sup>2</sup> minimum et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>.
- Cette extension ne pourra pas non plus dépasser 30% de la surface de plancher existante.

En cas de chevauchement entre une zone A et un STECAL, les règles relatives aux STECAL s'appliquent prioritairement.

Toutes les occupations du sol ou aménagement du sol situées à l'intérieur des périmètres de captages d'eau potable de la rue de Lorraine devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescriptions (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE A 4 - RESEAUX**

---

### **1 – Alimentation en eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'usage d'un forage privé est autorisé dans le cas d'une construction à l'usage d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires

visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Électricité et télécommunications**

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

De plus, les bâtiments d'élevage doivent respecter un recul minimum de 100 mètres si la parcelle voisine est en zone UA, UB ou AU.

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

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage.

Les constructions dont la hauteur résulte d'un impératif technique (réservoirs, silos, ...) ne sont pas soumises à cette disposition.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est de R+1+C.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements).
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements).
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **Toiture**

- la pente de toiture des bâtiments à usage agricole sera au maximum de 30%.
- Les revêtements de toiture, hors partie en produit verrier, ne présenteront pas d'aspect brillant. Leur couleur sera proche de celle de la tuile plate terre cuite, rouge ou rouge nuancé ou vieillie. Dans le cas de toiture terrasse les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

### **Aspect de façade**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de tôle ondulée non peinte, en bardage comme en couverture, est interdit.
- Les aspects brillants sont interdits.

### **Les abords**

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

Les murs ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Au-dessus de 1,20 m les éléments de clôture ne doivent pas être opaques.

Dans le cas de clôture végétale, on privilégiera les espèces locales utilisées en mélange. L'utilisation de résineux à feuillage persistant est interdite.

#### Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

---

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Pas de COS.

**SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS**  
**ELECTRONIQUES**

**ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond notamment à des forêts et des zones d'étangs présentant un intérêt environnemental fort.

Elle comprend aussi de nombreux bâtiments d'habitation isolés, ainsi que des « cabanes » pour les loisirs implantés à proximité des étangs.

Cette zone comprend:

- Le secteur Nj correspondant aux zones naturelles de jardin,
- Des zones Na correspondant aux zones naturelles dans lesquelles la construction d'un bâtiment agricole est possible conformément à la loi Montagne.
- Un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée, N1 correspondant à l'emprise du projet touristique de l'Etang Méprin.
- Les secteurs d'étangs repérés sur la carte des étangs comme « étangs sans cabane » et « étang ayant une construction à proximité » sur le tènement desquels un seul petit bâtiment à vocation d'abri de loisirs peut être autorisé.
- Les secteurs d'étangs repérés sur les documents graphiques comme « étangs à protéger » pour lesquels s'appliquent des périmètres de protection des rives sur un rayon de 300 mètres. Ces périmètres sont reportés sur les plans graphiques par une légende particulière et sont soumis à des dispositions engendrant l'inconstructibilité de certains secteurs (article L.122-12 du code de l'Urbanisme).

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont autorisées dans la zone, hors des périmètres de protection des rives des étangs à protéger, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- Les travaux sur les constructions existantes sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée ;
- En outre, les zones Na peuvent également accueillir des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier.

Dans les zones naturelles couvertes par un périmètre de protection de rive d'étang à protéger, ne peuvent être autorisées que les constructions suivantes :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- En outre, dans les zones Na couvertes par un périmètre de protection de plan d'eau peuvent accueillir des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier.

Toutefois dans les secteurs d'étangs repérés sur la carte des étangs comme « étangs ayant une construction à proximité » et « étangs sans cabane » dans le zonage :

- Sur les tènements contenant un plan d'eau de faible importance indiqués sur la carte des étangs (document 3f) joint au présent dossier de PLU et repérés comme « étangs ayant une construction à proximité » ou « étang sans cabane », est autorisé un, et un seul bâtiment à vocation d'abri de loisirs. Son emprise au sol sera au maximum de 25 m<sup>2</sup>. Sa hauteur maximale sera de 3 m. Son aspect extérieur sera de type bardage bois couleur naturelle. Le plancher sera détaché du sol et reposera sur des plots de fondation. Il sera conçu de façon à pouvoir être démonté de sorte que l'on puisse revenir après démontage

au plus proche de l'état naturel. Il sera implanté selon une distance minimum de 5 mètres et une distance maximum de 20 mètres par rapport au bord de l'étang.

- Sur les « étangs ayant une construction à proximité », une construction nouvelle ne pourra être autorisée qu'après démolition de la, ou des cabanes existantes.
- L'implantation de cet abri ne peut se faire dans les secteurs repérés d'intérêt communautaire indiqué sur la carte des étangs.

Toutefois, dans le secteur N1, sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement touristique suivantes :

- Une construction principale à vocation d'habitation et qui permettra d'assurer l'accueil et la logistique sur le site. La surface de plancher de cette construction ne pourra dépasser 100 m<sup>2</sup>. Elle sera implantée à minima à 10 mètres de la rive de l'étang.
- Une annexe attenante à la construction principale d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- Deux habitations légères de loisirs (chalets en bois), d'une surface de plancher ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup> chacun. Leur plancher sera détaché du sol et reposera sur des plots de fondation (supérieur à 1 mètre). Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et seront implantés *a minima* à 5 mètres de la rive de l'étang.
- La réalisation de ces constructions est conditionnée par la démolition des cabanes existantes sur les parcelles concernées.

En cas de chevauchement entre une zone N ou Na et un STECAL, les règles relatives aux STECAL s'appliquent prioritairement.

Toutefois dans le secteur Nj sont aussi autorisées :

- les dépendances, annexes et piscines liées aux habitations existantes proches.

Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les sous-sols enterrés y sont strictement interdits.

Toutes les occupations du sol ou aménagements du sol situés à l'intérieur des périmètres de captages d'eau potable de la rue de Lorraine devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE N 4 - RESEAUX**

---

#### ***1 – Alimentation en eau***

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### ***2 – Assainissement***

- Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

Dans le secteur N1, des dispositifs d'assainissement autonomes devront être mis en place pour les habitations légères de loisirs. Afin de respecter la qualité environnementale du site, il est recommandé la mise en place de système d'assainissement par filtre planté (dispositif de phyto-épuration).

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Électricité et télécommunications**

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux-mêmes édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- La construction des chalets d'hébergement touristiques prévus dans le STECAL N1.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

---

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescriptions particulières.

Toutefois, pour les bâtiments autorisés sur les tènements contenant un plan d'eau de faible importance repéré au plan des étangs de faible importance joint au présent dossier de PLU, leur emprise au sol sera au maximum de 25 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur N1,

- La surface de plancher de la construction principale ne pourra pas excéder 100 m<sup>2</sup>.

- La surface de plancher de l'annexe attenante à la construction principale ne pourra pas excéder 20 m².
- La surface de plancher de chaque chalet en bois ne pourra pas excéder 25 m².

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+1+combles.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ;
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

De plus :

Dans le secteur Nj et pour les bâtiments autorisés sur les tènements contenant un plan d'eau de faible importance repéré au plan des étangs de faible importance joint au présent dossier de PLU, la hauteur maximale sera de 3 m au faîtage.

Dans le secteur N1 :

- la construction principale ne pourra pas excéder : R+1+combles.
- Les chalets seront construits sur pilotis (supérieur à 1 mètre).

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

## **La couverture**

### La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente minimum de 55%.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif),
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

### L'épiderme

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile terre cuite, de teinte allant du rouge flammé ou vieilli au rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

## **Le traitement des façades**

### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit d'aspect enduit,
- Soit d'aspect pierre naturelle,
- Soit d'aspect bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

Dans le secteur N1, l'aspect extérieur des constructions sera de type bardage bois couleur naturelle.

### Les percements

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

### **Les abords**

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

Les murs ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre. Au-dessus de 1,20 m les éléments de clôture ne doivent pas être opaques.

Dans le cas de clôture végétale, on privilégiera les espèces locales utilisées en mélange. L'utilisation de résineux à feuillage persistant est interdite.

### Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Dispositions particulières aux bâtiments autorisés à proximité des plans d'eau

Pour les bâtiments autorisés sur les tènements contenant un plan d'eau de faible importance repéré au plan des étangs de faible importance joint au présent dossier de PLU, l'aspect extérieur sera de type bardage bois couleur naturelle. La toiture aura une pente minimum de 30% et présentera une teinte allant du rouge flammé ou vieilli au rouge brun. Le plancher sera détaché du sol et reposera sur quatre plots de fondation.

### Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS**

---

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. De plus, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le secteur N1, des places de stationnement pourront être prévues à proximité de la construction principale uniquement.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations devront être réparties à l'intérieur de l'aire de stationnement de façon à apporter de l'ombre aux voitures en stationnement.

#### Dispositions particulières aux bâtiments autorisés à proximité des plans d'eau

Les espaces libres autour des bâtiments autorisés sur les tènements contenant un plan d'eau de faible importance repéré au plan des étangs de faible importance joint au présent dossier de PLU, seront traités *a minima* de façon à conserver au maximum l'aspect naturel existant.

Les secteurs de bord d'étang repérés comme accueillant des habitats communautaires ne pourront pas être aménagés.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Pas de COS.

### **SECTION 4 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

#### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.