



Commune de Blacqueville

**Révision simplifiée du PLU**

***REGLEMENT***  
Pièce n°5



## SOMMAIRE

<b>LEXIQUE.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UE .....</b>	<b>8</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UF.....</b>	<b>14</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE US .....</b>	<b>20</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UX .....</b>	<b>24</b>
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>29</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE AU .....</b>	<b>30</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE AUI .....</b>	<b>33</b>
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>38</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE A.....</b>	<b>38</b>
<b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>44</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE N1.....</b>	<b>45</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE N2.....</b>	<b>48</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE N3.....</b>	<b>53</b>
<b>TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>58</b>



## LEXIQUE

### Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

#### Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

#### La construction d'annexes de faible importance en secteur .r

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur .r. La volonté municipale est d'autoriser dans les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque la construction d'annexes de faible importance, dont la superficie ne pourra dépasser les 20 m<sup>2</sup> de SHOB et qui ne pourront en aucun cas accueillir de logement. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin... Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque de cavité devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs .r.

La réglementation des secteurs .i s'inspire de celle des secteurs .r, à la différence que la construction d'annexes de faible importance n'y est pas autorisée. Les passages d'eau laissent toujours une partie des parcelles exempte du périmètre de risque, les annexes pourront alors être construites en dehors des secteurs .i.

#### Les constructions nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup> :

" Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés ou des logements des enfants ou des ascendants, dès lors dans ce dernier cas, qu'ils ont une utilité directe pour l'exploitation.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont accessoires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le "camping à la ferme", l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation) ... "

---

<sup>1</sup> Patrick Hocréitére "Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables", Editions berger-Levrault, juin 2004.



### Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est également ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernés par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

Tout ce qui ne borde pas une voie publique ouverte à la circulation publique est une limite séparative.

### L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

### La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Une architecture contemporaine de qualité correctement intégrée dans le site

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toitures, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions, ...



## Titre 1 - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BLACQUEVILLE.

### **Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-2, **R.111-3-2\***, R.111-4, **R.111-14-2\***, R.111-15 et R.111-21.  
**\* A compter du 1er octobre 2007, le décret pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 entrera en vigueur, les articles R.111-3-2 et R.111-14-2 seront abrogés, l'article R.111-4 sera remplacé par l'article R.111-5, de nombreux articles seront ajoutés.**
- les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de villes, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ...
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan)

### **Article 3 Division du territoire en zones**

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- en zones urbaines auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
  - ZONE UE avec les secteurs UEa, UE.r et UE.i
  - ZONE UF avec les secteurs UF.r
  - ZONE US avec les secteurs US.r
  - ZONE UX avec les secteurs UX.r et UX.i
- en zones à urbaniser auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
  - ZONE AU avec les secteurs AU.r et AU.i
  - ZONE AUI avec les secteurs AUI.i et AUI.p
- en zone agricole à laquelle s'appliquent les articles du titre IV du présent règlement :
  - ZONE A avec les secteurs A.r et A.i
- en zone naturelle à laquelle s'appliquent les articles du titre V du présent règlement :
  - ZONE N1 avec les secteurs N1.i
  - ZONE N2 avec les secteurs N2.r et N2.i
  - ZONE N3 avec les secteurs N3.r

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.



2. Par ailleurs figurent sur les documents graphiques conformément à la légende :
- les emplacements réservés, dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
  
  - les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

3. A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation et d'occupation du sol de toute parcelle incluse dans la zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront pour chaque zone :

#### I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les occupations et utilisations du sol interdites Article 1  
Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Article 2

#### II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les conditions de desserte en voirie Article 3  
Les conditions de desserte par les réseaux Article 4  
La superficie minimale des terrains constructibles Article 5

Pour les constructions à édifier, leur implantation par rapport :

- . aux voies et emprises publiques Article 6
- . aux limites de propriétés voisines Article 7
- . aux constructions déjà édifiées ou projetées sur la parcelle Article 8

L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée Article 9  
Les hauteurs maximales de constructions autorisées Article 10  
Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Article 11

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement Article 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Article 13

#### III - LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols Article 14



#### **Article 4 Adaptations mineures**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

De plus, la jurisprudence a dégagé le principe selon lequel "lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard."



## Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines



## Règlement de la zone UE



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE MOYENNEMENT DENSE CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG  
A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS UE<sub>a</sub> CORRESPONDANT A DES DENTS CREUSES SITUEES A L'INTERIEUR DE LA ZONE URBAINE, QUI POURRONT ETRE DENSIFIEES.
- DES SECTEURS UE<sub>r</sub> DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS UE<sub>i</sub> A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UE, à l'exception des secteurs UE<sub>a</sub> et UE<sub>i</sub> :

- 1.1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes: permanents ou saisonniers.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

Dans les secteurs UE<sub>a</sub> :

- 1.7. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2.

Dans les secteurs UE<sub>r</sub> :

- 1.8. Toutes les constructions à l'exception de celles visées dans l'article UE 2.5.

Dans les secteurs UE<sub>i</sub> :

- 1.9. Toutes les constructions.

### Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

Dans la zone UE, y compris les sous-secteurs UE<sub>a</sub> :

- 2.1. Toutes les constructions, y compris celles à usage d'activités sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.



2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

**Dans les secteurs UEa :**

2.3. Toute construction à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

2.4. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.

**Dans les secteurs UE.r :**

2.5. Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol,
- Les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les caractéristiques des voiries, publiques ou privées, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



#### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux 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.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

#### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

#### **Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent observer un recul minimum :
- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
  - de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du PLU.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
  - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3. **Dans les secteurs UEa**, la somme des deux reculs par rapport à des limites séparatives opposées doit être supérieure ou égale à 10m.

#### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article UE 9 - Emprise au sol des constructions**

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.



### **Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
  - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
  - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

#### **11.1. Généralités**

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

#### **11.2. Adaptation au sol**

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

#### **11.3. Aspect extérieur des constructions**

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

#### **11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

- 11.4.1. Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

#### **11.5. Clôtures**

- 11.5.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0.50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 2m.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

#### **11.6. Ouvertures**

- 11.6.1. Les constructions ne doivent pas présenter de façades ou de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.



### **11.7. Toitures**

- 11.7.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou autres matériaux naturels. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.
- 11.7.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 25 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.4. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée sont interdites sauf :
  - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
  - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
- 11.7.5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

### **Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.
  - Constructions à usage d'habitation: 3 places par logement, à aménager sur la propriété dont deux extérieures minimum.

### **Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.5. **Dans les secteurs UEa**, l'équivalent de 50% minimum de la superficie de l'espace public doit être traité en espace vert. Ce taux ne comprend pas les surfaces occupées par les places de stationnement.
- 13.6. **Dans les secteurs UEa**, une haie doit être plantée en limite avec les zones naturelles et agricoles afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Règlement de la zone UF



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE SITUEE DANS LE PROLONGEMENT DU CENTRE BOURG  
A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS UF.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA  
PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article UF 2.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes: permanents ou saisonniers.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.7. Dans les secteurs UF.r, toutes les constructions à l'exception de celles visées dans l'article UF 2.2.

#### Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Toutes les constructions, y compris celles à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

#### Dans les secteurs UF.r

- 2.2. Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
  - Les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie**

- 3.2.1. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article UF 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **4.2. Assainissement eaux usées**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux 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.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

#### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.



#### **Article UF 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent observer un recul minimum :
- de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la route départementale,
  - de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du PLU.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
  - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article UF 9 - Emprise au sol des constructions**

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

#### **Article UF 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
  - 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
  - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

#### **Article UF 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

##### **11.1. Généralités**

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.



## **11.2. Adaptation au sol**

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **11.3. Aspect extérieur des constructions**

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

## **11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

- 11.4.1. Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

## **11.5. Clôtures**

- 11.5.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0.50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 2m.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

## **11.6. Ouvertures**

- 11.6.1. Les constructions ne doivent pas présenter de façades ou de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.

## **11.7. Toitures**

- 11.7.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou autres matériaux naturels. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.7.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.
- 11.7.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 25 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.7.4. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée sont interdites sauf :
  - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
  - Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
- 11.7.5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.



#### **Article UF 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.
- Constructions à usage d'habitation: 3 places par logement, à aménager sur la propriété dont deux extérieures minimum.

#### **Article UF 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.
- 13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UF 14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Règlement de la zone US



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES SPORTIVES, SOCIO-CULTURELLES OU D'INTERET COLLECTIF

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS US.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

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

#### Article US 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article US 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Dans le secteur US.r, toutes les constructions.

#### Article US 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. Les constructions à vocation d'activités sportives et socio-culturelles destinées à accueillir du public.
- 2.2. Les aménagements d'accompagnement de l'activité sportive ou socio-culturelle.
- 2.3. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.
- 2.5. Dans les secteurs US.r, peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article US 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

#### Article US 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### 4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.



#### **4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux 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.

4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

#### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

#### **Article US 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions destinées à l'habitation, aux activités socio-culturelles et sportives ou d'intérêt collectif doivent observer un recul minimum :

- de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la route départementale 22.
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions destinées à l'habitation, aux activités socio-culturelles et sportives ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

#### **Article US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Toute construction doit être implantée à 10 m minimum de toute habitation.

#### **Article US 9 - Emprise au sol des constructions**

9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

#### **Article US 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## **Article US 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

### **11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

### **11.2. Adaptation au sol**

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **Article US 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## **Article US 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4. L'équivalent de 10% minimum de la surface du terrain doit être végétalisé.

13.5. Une haie doit être plantée en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Règlement de la zone UX



## QUALIFICATION DE LA ZONE

### ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS UX.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES
- DES SECTEURS UX.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

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

#### Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UX 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Dans le secteur UX.i : toutes les constructions.
- 1.4. Dans les secteurs UX.r, toutes les constructions à l'exception de celles visées dans l'article UX 2.4.

#### Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. Toute construction à usage principal de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt ainsi que les logements des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises ; les bureaux et services liés au fonctionnement des installations autorisées, à condition que ces occupations du sol soient compatibles avec les zones d'habitat voisines (dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion).
- 2.2. Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

#### Dans les secteurs UX.r

- 2.4. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
  - Les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.



- 3.2. Les accès doivent notamment être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.3. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des installations à usage d'activités.

#### **Article UX 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### **4.2. Assainissement eaux usées**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordée pour les eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.2.3. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 4.2.4. Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone génère des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome peut être préconisé, voire imposé. Le dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

##### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux 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.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

##### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

#### **Article UX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



#### **Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent observer un recul minimum :
- de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la route départementale 22,
  - de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
  - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article UX 9 - Emprise au sol des constructions**

- 9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

#### **Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux activités ne doit pas excéder 11 m au faîtage des bâtiments, cheminées et superstructures exclues.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

#### **Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

##### **11.1. Généralités**

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

##### **11.2. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

- 11.2.1. Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

##### **11.3. Clôtures**

- 11.3.1. Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- 11.3.2. La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.



#### **Article UX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci dessous.  
La surface minimum à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.
- Constructions à usage d'activités : afin de permettre le stationnement des visiteurs, un emplacement doit être prévu à l'intérieur de la propriété pour 50 m<sup>2</sup> de SHON pour toute construction d'une SHON supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Il n'est pas prévu de dispositions particulières pour les constructions d'une SHON inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
  - Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

#### **Article UX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.
- 13.3. Les limites séparatives doivent être plantées d'une haie vive d'essence locale.
- 13.4. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.
- 13.5. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.6. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Les parkings doivent être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



### Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser



## Règlement de la zone AU



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI POURRA ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA MODIFICATION OU DE LA REVISION DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS AU.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES
- DES SECTEURS AU.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

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

#### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Dans les secteurs AU.r et AU.i : toutes les constructions.

#### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve de la compatibilité avec le caractère de la zone :

- 2.1. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- 2.2. Le changement de destination des constructions existantes,
- 2.3. Les annexes de faible importance, jointives ou non.
- 2.4. Dans les secteurs AU.r, peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



**Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes de 5 m.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

**Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

9.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

11.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

**Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Règlement de la zone AUI



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE A URBANISER QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS AUI.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

CETTE ZONE COMPREND UN SECTEUR AUI.p ACCUEILLANT UN PROJET DE PARC RURAL.

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

#### Article AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUI 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. **Dans les secteurs AUI.i** : toutes les constructions.
- 1.4. **Dans le secteur AUI.p** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article AUI 2

#### Article AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, sous réserve que l'urbanisation se réalise dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone :

- 2.1. Toute construction et toute opération sauf celle à usage d'activités, dans le cadre d'une opération portant sur la totalité de la zone et à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.
- 2.4. **Dans le secteur AUI.p** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AUI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées pour permettre le stationnement des riverains.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.



#### **Article AUI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

##### **4.2. Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

4.4.3. Les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture, haies vives). En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### **Article AUI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions destinées à l'habitation et ses annexes doivent observer un recul minimum :

- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **Article AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions destinées à l'habitation et ses annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

7.2. La somme des deux reculs par rapport à des limites séparatives opposées doit être supérieure ou égale à 10m.



## **Article AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## **Article AUI 9 - Emprise au sol des constructions**

9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

## **Article AUI 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et ses annexes ne doit pas excéder :

- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
- 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
- la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

## **Article AUI 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

### **11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

### **11.2. Adaptation au sol**

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **11.3. Aspect extérieur des constructions**

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

### **11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

11.4.1. Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

### **11.5. Clôtures**

11.5.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0.50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 2m.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

### **11.6. Ouvertures**



11.6.1 Les constructions ne doivent pas présenter de façades ou de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.

#### **11.7. Toitures**

11.7.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou autres matériaux naturels. Elles peuvent également être en chaume.

11.7.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.

11.7.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 25 cm, sauf sur limite de propriété.

11.7.4. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée sont interdites sauf :

- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

11.7.5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

#### **Article AUI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.

- Constructions à usage d'habitation: 3 places par logement, à aménager sur la propriété dont deux extérieures minimum.

12.2. Dans le cas d'opérations, à partir de 5 logements, des places destinées au stationnement des visiteurs doivent être prévues sur l'espace public avec la proportion d'une place par logement.

#### **Article AUI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales

13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.

13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.5. L'équivalent de 50% minimum de la superficie de l'espace public doit être traité en espace vert. Ce taux ne comprend pas les surfaces occupées par les places de stationnement.

13.6. Une haie doit être plantée en limite avec les zones naturelles et agricoles afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole

### Règlement de la zone A



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE AGRICOLE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS A.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS A.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.

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

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

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Dans les secteurs A.r et A.i, toutes les constructions à l'exception de celles visées dans les articles A 2.4. et A 2.5.

#### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

**Sont seules autorisées :**

- 2.1. Les constructions visées à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2. Le camping isolé dit "camping à la ferme" doit répondre aux conditions suivantes :
  - une pratique à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un espace planté,
  - des écrans de verdure constitués d'espèces d'essence locale qui dissimulent l'occupation des terrains des vues extérieures,
  - les travaux de viabilité sont réalisés par le propriétaire du terrain,
  - les équipements sanitaires sont suffisants.
- 2.3. Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B peuvent faire l'objet d'un changement de destination.  
Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent le bâtiment.

**Dans les secteurs A.r :**

- 2.4. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
  - La mise en conformité des installations agricoles.
  - Les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.



## Dans les secteurs A.i

### 2.5. Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).
- Les affouillements et exhaussements du sol ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

### Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### 4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### 4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux 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.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

#### 4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.



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

5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>. Il en est de même pour le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination.

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

6.1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent être implantées à :

- 15 m minimum de l'emprise des routes départementales,
- 10 m minimum de l'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du PLU.

6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

9.1. Dans le cas des nouvelles constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles destinés à changer de destination, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris des annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

#### **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

##### **Sauf pour les bâtiments agricoles :**

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
- 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,

##### **Pour les bâtiments agricoles :**

10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues.

##### **Dans tous les cas :**

10.3. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.



## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

### **11.1. Généralités**

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.1.2. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

### **11.2. Adaptation au sol**

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction sauf en cas de contrainte technique ou d'exploitation.

### **11.3. Aspect**

- 11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- 11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.
- 11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

### **11.4. Ouvertures**

- 11.4.1. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas présenter de façades ou de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.

### **11.5. Toitures**

- 11.5.1. Les toitures des habitations doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou autres matériaux naturels. Elles peuvent également être en chaume.
- 11.5.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°. Pour les constructions adossées, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :
- présenter une pente proche de celle de la construction principale,
  - que le plan contenant la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
  - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage de la construction principale.
- 11.5.3. Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.
- 11.5.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 25 cm, sauf sur limite de propriété.
- 11.5.5. Les toitures terrasse sont interdites sauf pour les constructions s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivelée de terrain.
- 11.5.6. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

### **11.6. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

- 11.6.1. Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.



**Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

**Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3. La construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit s'accompagner à leur pourtour de la plantation d'alignements d'arbres de haut jet.
- 13.4. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles



## Règlement de la zone N1



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N1.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.

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

#### Article N1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N1 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Dans les secteurs N1.i : toutes les constructions.

#### Article N1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 Dans les secteurs relevant de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui ne soit pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 2.2 En dehors de ces secteurs, aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N1 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### Article N1 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### Article N1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### Article N1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à :
  - 15 m minimum de l'emprise des routes départementales
  - 10 m minimum de l'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du PLU.

#### Article N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit observer un recul minimum de 3 m.



**Article N1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N1 9 - Emprise au sol des constructions**

9.1. La superficie maximum autorisée ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

**Article N1 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N1 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

11.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N1 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

**Article N1 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N1 14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Règlement de la zone N2



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL, DELIMITANT DES ZONES DEJA BATIES, SATUREES OU DANS LESQUELLES L'INSUFFISANCE DES RESEAUX NE PERMET PAS UNE DENSIFICATION DE L'URBANISATION.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS N2.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES,
- DES SECTEURS N2.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES.

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

#### Article N2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Dans les secteurs N2.r et N2.i, toutes les constructions à l'exception de celles visées dans les articles N2 2.4. et N2 2.5.

#### Article N2 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1. Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- 2.2. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

#### Dans les secteurs N2.r

- 2.4. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
  - Les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

#### Dans les secteurs N2.i

- 2.5. Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
  - Les affouillements et exhaussements du sol ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.



## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

### **Article N2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **4.2. Assainissement eaux usées**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux 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.
- 4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

#### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

### **Article N2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>.

### **Article N2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées à :
  - 15 m minimum de l'emprise des Routes Départementales
  - 10 m minimum de l'emprise des autres voies.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.



### **Article N2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
  - soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

### **Article N2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

### **Article N2 9 - Emprise au sol des constructions**

- 9.1. La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris des annexes, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

### **Article N2 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 1 rez-de-chaussée,
  - 6 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article N2 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

#### **11.1. Généralités**

- 11.1.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site porte sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.
- 11.1.2. Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

#### **11.2. Aspect**

- 11.2.1. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

#### **11.3. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

- 11.3.1. Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

### **Article N2 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.
- Constructions à usage d'habitation: 3 places par logement, à aménager sur la propriété dont deux extérieures minimum.



**Article N2 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N2 14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



## Règlement de la zone N3



## QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE A PROTEGER, PARTIELLEMENT DESSERVIE PAR DES EQUIPEMENTS QU'IL N'EST PAS PREVU DE RENFORCER, DELIMITANT DES ZONES DEJA BATIES AU SEIN DESQUELLES DES ESPACES LIBRES POURRONT ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N3.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

.....

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

#### Article N3 1 -Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N3 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - \* pour créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement,
  - \* pour créer une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3. Dans les secteurs N3.r, toutes les constructions à l'exception de celles visées dans l'article N3 2.3.

#### Article N3 2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2. La transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation ou à usage d'activités compatibles avec un habitat proche.

#### Dans les secteurs N3.r

- 2.3. Seules sont autorisées sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
  - les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N3 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées pour permettre le stationnement des riverains.
- 3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.



## **Article N3 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux 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.

4.3.2. Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains.

## **Article N3 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article N3 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier et aux activités doivent être implantées à :

- 15 m minimum de l'emprise des routes départementales n°5 et 263
- 10 m minimum de l'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du PLU.

6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## **Article N3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.



### **Article N3 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

### **Article N3 9 - Emprise au sol des constructions**

9.1. La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

### **Article N3 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier et aux activités ne doit pas excéder :

- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
- 11 m au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
- la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article N3 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

#### **11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

#### **11.2. Adaptation au sol**

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction

11.2.2. Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

#### **11.3. Aspect**

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

#### **11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

11.4.1. Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

#### **11.5. Clôtures**

11.5.1. Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage nu de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m.



De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

#### 11.6. Ouvertures

11.6.1. Les constructions ne doivent pas présenter de façades ou de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.

#### 11.7. Toitures

11.7.1. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou autres matériaux naturels. Elles peuvent également être en chaume.

11.7.2. Les habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimale de 45°.

11.7.3. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 25 cm, sauf sur limite de propriété.

11.7.4. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée sont interdites sauf :

- pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les constructions s'inscrivant sur des terrains à forte pente,

11.7.5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

### Article N3 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en fonction des besoins en dehors des voies de circulation.

- Constructions à usage d'habitation: 3 places par logement, à aménager sur la propriété dont deux extérieures minimum.

### Article N3 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.

13.3. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.

13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.5. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article N3 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



### Tableau des emplacements réservés

Numéro de l'ER	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Surface approximative de l'ER
1	Acquisition de terrains en vue de création d'espaces plantés	Commune de BLACQUEVILLE	300 m <sup>2</sup>
2	Acquisition de terrains en vue de création d'espaces plantés	Commune de BLACQUEVILLE	390 m <sup>2</sup>
3	Acquisition de terrains en vue de création d'espaces plantés	Commune de BLACQUEVILLE	7 150 m <sup>2</sup>