

# COMMUNE DE SAINT BENOIST SUR MER



## PLAN LOCAL D'URBANISME

# REGLEMENT

Elaboration prescrite le 17 novembre 2004  
Arrêt du projet le 25 juillet 2007  
Vu pour être annexé à notre délibération  
du 27 février 2008

Le Maire,

# SOMMAIRE

TITRE 1 - Dispositions générales	p. 3 à 5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 6 à 44
CHAPITRE <b>Uh</b>	p. 6 à 16
CHAPITRE <b>Ui</b>	p.17 à 26
CHAPITRE <b>U</b>	p.27 à 35
CHAPITRE <b>Uv</b>	p.36 à 44
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 45 à 64
CHAPITRE <b>AUa.AUb AUc</b>	p. 45 à 55
CHAPITRE <b>AUv</b>	p. 56 à 64
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.65 à 70
CHAPITRE <b>A</b>	p.65 à 70
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p.71 à 84
CHAPITRE <b>N</b>	p.71 à 74
CHAPITRE <b>Nh</b>	p.75 à 79
CHAPITRE <b>NI</b>	p.80 à 84

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

**Ce règlement est établi conformément aux articles L 110, L 123 et R 123 du Code de l'urbanisme relatifs au plan local d'urbanisme.**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune, sans exception.

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

1 - Les dispositions du présent règlement sont conformes au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en application au 1<sup>er</sup> octobre 2007. Elles se substituent à celles des articles R 111.3, R 111.5, R 111.14, R 111.16, R 111.20, R 111.22, R 111.24 du Code de l'Urbanisme.

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

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

*Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé :*

- en zones urbaines U,
- en zones à urbaniser AU,
- en zone agricole A,
- en zones naturelles N.

*A l'intérieur de ces zones sont délimitées :*

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**1 - LES ZONES URBAINES** sont les suivantes :

- **Uh-** zone à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau située dans le bourg historique.

- **Ui-** zone à destination principale d'habitat, et d'artisanat correspondant aux à la partie inondable du bourg
- **U-** zone à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau. correspondant aux extensions urbaines récentes
- **Uv-** zone à destination principale d'habitat et d'artisanat correspondant à la partie urbanisée du village

**2 - LES ZONES A URBANISER** sont les suivantes :

- **AU** - Zone à destination principale de logements et d'activités non polluantes. Cette zone est divisée en 3 secteurs AUa, AUb, AUc
- **AU v** - Zone à destination principale de logements et d'activités non polluantes correspondant aux extensions du village.

**3 - LA ZONE AGRICOLE** est la suivante :

- **A** - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

**4 - Les ZONES NATURELLES** sont les suivantes :

- **N** - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des caractères floristiques et faunistiques du milieu
- **Nh** - Zone naturelle qu'il convient de délimiter en raison de la présence d'habitat diffus pour préserver la qualité du paysage
- **Ni** - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et permettant l'accueil d'un tourisme de découverte

**5 - ORGANISATION DES CHAPITRES RÉGLEMENTAIRES :**

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

- les dispositions du TITRE II s'appliquent aux zones U
- les dispositions du TITRE III s'appliquent aux zones AU
- les dispositions du TITRE IV s'appliquent à la zone A
- les dispositions du TITRE V s'appliquent à la zone N
- Chaque titre comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

**Section I - Nature de l'Occupation du Sol**

- Article 1 : Type d'occupation et d'utilisation du sol interdites
- Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

**Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains (surface)

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

### **Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

## **ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, sauf dispositions contraires du règlement, que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE Uh**

**Zone à destination principale d'habitat et d'activités non polluantes correspondant au bourg historique dont le caractère doit être protégé et contenant un monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE Uh 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles et les élevages.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles admises à l'article Uh 2.
- Les établissements commerciaux d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables » Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée par le service départemental de l'architecture.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

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

**Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.**

1) Les établissements artisanaux nouveaux sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et que leur superficie de plancher hors oeuvre nette ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

2) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
- La superficie totale de plancher hors oeuvre nette après extension ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>. au total et fractionnée en bâtiments à volumétrie distincte n'excédant pas chacun 150m<sup>2</sup>

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)**

### ***Risque d'inondation pluviale***

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ne puissent les inonder.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uh 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent être conçues pour participer à la conservation du caractère historique du centre bourg

### **Règles de largeur minimale**

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à **4.5 m** en cas de desserte de deux terrains et plus

### **Règle de longueur maximale**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **30 m**.

Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **6 m** sur une longueur minimale de **8 m** fractionnant la longueur totale en barreaux de moins de **30 m**

## **ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

L'évacuation et le traitement des eaux ménagères incombe à chaque propriétaire dans le périmètre de son terrain.

L'assainissement individuel est autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### **b) Eaux pluviales**

##### **Principe général**

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales :
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle par puisard,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans les caniveaux ou fossés de la voie.

### **Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement**

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

#### *Electricité - Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Le raccordement au réseau d'électricité est obligatoire.

### **ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

aucune prescription

### **ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **DEFINITION DE LA LIMITE DE VOIE**

Pour l'application du présent chapitre, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,
- soit par la limite de parcelle si celle-ci est matérialisée par une clôture existante.

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 3.5 mètres de longueur.

La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles ne peut constituer une limite de voie.

### **REGLE D'IMPLANTATION**

Les constructions de premier rang, c'est à dire ayant une façade sur une voie, doivent être édifiées en limite de cette voie (suivant la définition précédente).

Les constructions de second rang, c'est à dire les constructions édifiées en plus de la construction de premier rang et dans l'arrière de l'unité foncière, peuvent être édifiées en retrait.

Les extensions des bâtiments existants peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées, c'est à dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur bahut surmonté d'une grille tels que définis à l'article Uh 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 5 mètres.

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique, et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie,
- les constructions ou aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif sanitaire ou social peuvent s'édifier en retrait ; dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ; si la continuité bâtie est maintenue à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées, c'est à dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur bahut surmonté d'une grille tels que définis à l'article Uh 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 5 mètres.

### **CAS PARTICULIERS**

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, armoire télécom, abri bus, pylônes, etc...). devront être intégrés dans la continuité des alignements. Soit par leur propre implantation, soit par un système de clôture. Dans ce cas aucun minimum de recul n'est imposé.

### **ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de la limite de voie, les constructions doivent être édifiées sur une limite latérale au moins. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir d'un recul de 10 m de la limite de voie, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent totalement. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin en limite séparative arrière, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2, m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m –au dessus de chaque niveau.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, Armoire télécom, Abribus, pylônes, etc...).

### **ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

## **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les locaux à destination de services ou de commerce, ainsi que leurs annexes, situés en rez-dechaussée et ayant une façade sur rue, l'emprise au sol maximum est de 50 %. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Pour les autres occupations et utilisations du sol : aucune prescription.

L'axe commercial est composé des voies ou tronçons de voies suivants :

Rue de l'Océan (dans la totalité du linéaire incluse dans la zone Uh).

### **CAS PARTICULIERS**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, ouvrage télécom, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

## **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (He) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 m.

Un dépassement de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.

En cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

## Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

- Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 25% et 35% pour les couvertures en tuiles, les couvertures en ardoises sont autorisées.  
Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes par une toiture en terrasse.
- Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie, selon l'orientation de la plus grande longueur du volume bâti.
- Les toitures en pentes seront recouvertes de tuiles canal traditionnelles ou mécaniques, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites.
- Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises.
- Le zinc est en outre autorisé pour les constructions de type contemporain.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que les cheminées, doivent s'intégrer dans la composition volumétrique du comble.
- Les capteurs thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les rampants en façade sur voies publiques et sur les rampants opposés aux voies publiques, sous réserve d'une intégration des panneaux dans un plan de toiture réellement composé. Ils seront encastrés dans la toiture.
- Les ajouts de capteurs sur toiture existante seront tolérés à la condition d'être composés en rapport avec les percements de la façade. En cas de faitage perpendiculaire à la voie, ils sont autorisés sous réserve d'une intégration composée en harmonie avec la façade.

## Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées soit en enduit plein à la chaux aérienne ou à pierre vue. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

- Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques ou réalisés en appui sur un pignon ou un mur de clôture en alignement..
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.
- Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est à dire, en particulier avoir des proportions plus hautes que larges, que les ouvertures soient superposées.

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

**Les menuiseries et ferronneries** qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent respecter le style architectural et présenteront une finesse des sections.. Les fenêtres seront soit en bois soit en mixte Alu/bois, soit en alu, les volets, les portails et les portes de garages en bois doivent être peints et non vernis.

Les portes d'entrée en bois noble peuvent être peintes ou vernies .

**Les volets roulants** devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage extérieur ne devra apparaître en façade. L'aluminium est recommandé

**Pour l'éclairage des parties sous combles**, on privilégiera les lucarnes en façade de voies, Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, Les châssis de toit jumelés latéralement sont autorisés Les châssis de toit seront implantés à la verticale des baies de façades

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis

### **Ravalements**

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits. Dans tous les cas, les façades doivent être enduites et non peintes.

Pour le bâti ancien, les enduits seront à la chaux aérienne talochés, épongés, lissés, grattés, ou à pierre vue . Les enduits tyroliens sont autorisés en réfection d'enduits existants de même nature. Ils sont interdits sur les bâtiment neufs

Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.

**Les antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante et être placée sauf impossibilité technique, à l'intérieur de la parcelle sur le rampant opposé à la façade rue

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

**En bordure des voies**, est imposée à l'alignement une clôture constituée, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres calcaire de pays, apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur de 1 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne, surmonté d'une grille, épaulée ou non par une haie
- Les ganivelles de châtaigniers sont acceptées si elles sont épaulées par une haie vive.
- Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer une vue, un portail ou un portillon.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.50 m.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses, quelle que soit leur nature.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portails donnant sur la voie publique devront être implantés avec un retrait de 5 m par rapport à la limite de voirie

**Les clôtures situées sur limites séparatives** pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives, ou de claustra en bois.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi des systèmes poteaux/ plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

## **ARTICLE Uh 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **Dispositions générales**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les stationnements et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

### **Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 1.

**Pour le calcul du COS, la surface hors oeuvre nette à usage de commerces est comptée pour moitié.**

### **EXCEPTION**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics.

# CHAPITRE Ui

**ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ACTIVITES NON POLLUANTES CORRESPONDANT A LA PARTIE INONDABLE DU BOURG HISTORIQUE DONT LE CARACTERE DOIT ETRE PROTEGE ET DONT LES CONSTRUCTIONS DOIVENT RESPECTER LES CONTRAINTES ALTIMETRIQUES.**

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

### ARTICLE Ui 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Sont interdits :**

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles et les élevages
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles admises à l'article Uh 2.
- Les établissements commerciaux d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables » Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée par le service départemental de l'architecture.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.
- Le stockage de produits polluants miscibles ou non à l'eau, ou de produits sensibles à l'eau.
- Le stockage des résidus d'exploitation de taillis ou bois pouvant entraîner par flottage des embâcles lors des inondations.
- Les clôtures pleines.

## **ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.**

- 1) Les établissements artisanaux nouveaux sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et que leur superficie de plancher hors oeuvre nette ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- 2) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :
  - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
  - La superficie totale de plancher hors oeuvre nette après extension ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.au total et fractionnée en bâtiments à volumétrie distincte n'excédant pas chacun 150m<sup>2</sup>

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)**

Les risques énoncés ci-dessous sont à prendre en considération pour toute construction y compris les installations d'utilités publiques ou équipements.

#### ***Risque d'inondation pluviale***

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les sous-sols sont interdits. Les rez de chaussés doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ne puissent les inonder. Le sol des rez de chaussée devra être édifié à un niveau tel qu'il ne puisse être inondé par les crues du marais ou les coulées de boues.

#### ***Risque de mouvement de terrain***

Il appartient au constructeur de s'assurer de la stabilité du terrain par une étude de sol prenant en compte les arrêtés de catastrophe naturelle établis par le préfet. Les fondations sur pilotis sont recommandées

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent être conçues pour participer à la conservation du caractère historique du centre bourg

#### **Règles de largeur minimale**

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **4.5 m** en cas de desserte de deux terrains et plus

#### **Règle de longueur maximale**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **30 m**.

Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **6 m** sur une longueur minimale de **8 m** fractionnant la longueur totale en barreaux de moins de **30 m**

## **ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents sans traitement dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

L'évacuation et le traitement des eaux ménagères incombe à chaque propriétaire dans le périmètre de son terrain.

L'assainissement individuel est autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son altimétrie, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Le niveau d'implantation des éléments de traitement des effluents et in fine, de l'exutoire, devra être supérieur au niveau des plus hautes eaux du marais.

## **b) Eaux pluviales**

### **Principe général**

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle par puisard,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans les caniveaux ou fossés de la voie.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

### *Electricité - Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Le raccordement au réseau d'électricité est obligatoire.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

Les terrains étant inondables partiellement, les accès devront être aménagés dans les zones non inondables. Les implantations des constructions seront prioritairement conçues dans ces mêmes zones. A défaut, les sols des rez de chaussée devront être implantés à une cote les mettant à l'abri de tout risque d'inondation.

Les remblaiements partiels au droit des constructions ou les pilotis sont autorisés sous réserve d'une étude de composition de l'ensemble bâti. Les remblaiements généraux de parcelles sont interdits.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **DEFINITION DE LA LIMITE DE VOIE**

Pour l'application du présent chapitre, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,

- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,
- soit par la limite de parcelle si celle-ci est matérialisée par une clôture existante.

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 3.5 mètres de longueur ; La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles ne peut constituer une limite de voie.

#### **REGLE D'IMPLANTATION :**

Les plans masses des constructions projetées devront faire apparaître clairement les zones inondables de la parcelle.

Les données topographiques et altimétriques du terrain sont prioritaires dans la délimitation de l'implantation des constructions. En règle générale, sauf exception motivée pour les raisons évoquées ci dessus et à l'article Ui 5, le recul par rapport à la limite de voie est réduit à 2 m.

#### **ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN :**

Les plans masses des constructions projetées devront faire apparaître clairement les zones inondables de la parcelle.

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de la limite de voie, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale au moins. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà de la bande de 10 m définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent totalement. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin en limite séparative arrière, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur). En aucun cas elles ne pourront être implantées dans les zones inondables de la parcelle.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2, m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m -au dessus de chaque niveau.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, Armoire télécom, Abribus, pylônes, etc...).

#### **ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE :**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- que les articles Ui 5, Ui 6 et Ui 7 soient respectés.

#### **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

#### **CAS PARTICULIERS**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, ouvrage télécom, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

#### **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (He) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 m.

Un dépassement de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

### **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

#### **Toitures**

Les toitures en pentes seront recouvertes de tuiles canal traditionnelles ou mécaniques, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises. Le zinc est en outre autorisé pour les constructions de type contemporain. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que les cheminées, doivent s'intégrer dans la composition volumétrique du comble.

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur les rampants en façade sur voies publiques et sur les rampants opposés aux voies publiques, sous réserve d'une intégration des panneaux dans un plan de toiture réellement composé. Ils seront encastrés dans la toiture.

Les ajouts de capteurs sur toiture existante seront tolérés à la condition d'être composés en rapport avec les percements de la façade.

En cas de faitage perpendiculaire à la voie, ils sont autorisés sous réserve d'une intégration composée en harmonie avec la façade.

#### **Traitement des façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées soit en enduit plein à la chaux aérienne ou à pierre vue. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques ou réalisés en appui sur un pignon ou un mur de clôture en alignement.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est à dire, en particulier avoir des proportions plus hautes que larges, que les ouvertures soient superposées.

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

**Les menuiseries et ferronneries** qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent respecter le style architectural et présenteront une finesse des sections. Les fenêtres seront soit en bois soit en mixte Alu/bois, soit en alu, les volets, les portails et les portes de garages en bois doivent être peints et non vernis.

Les portes d'entrée en bois noble peuvent être peintes ou vernies.

**Les volets roulants** devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage extérieur ne devra apparaître en façade. L'aluminium est recommandé

**Pour l'éclairage des parties sous combles**, on privilégiera les lucarnes en façade de voies, Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, Les châssis de toit jumelés latéralement sont autorisés Les châssis de toit seront implantés à la verticale des baies de façades

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis

### **Ravalements**

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits. Dans tous les cas, les façades doivent être enduites et non peintes.

Pour le bâti ancien, les enduits seront à la chaux aérienne talochés, éponnés, lissés, grattés, ou à pierre vue. Les enduits tyroliens sont autorisés en réfection d'enduits existants de même nature. Ils sont interdits sur les bâtiments neufs.

Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante et être placée sauf impossibilité technique, à l'intérieur de la parcelle sur le rampant opposé à la façade rue

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **Clôtures**

Les clôtures pleines sont interdites dans le périmètre des zones inondables. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

**En bordure des voies**, hors zone inondable, est imposée à l'alignement une clôture constituée, au choix :

- D'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres calcaire de pays, apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.
- D'un muret d'une hauteur de 1 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne, surmonté d'une grille, épaulée ou non par une haie.
- Les ganivelles de châtaigniers sont acceptées si elles sont épaulées par une haie vive.
- Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer une vue, un portail ou un portillon.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.50 m.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses, quelle que soit leur nature.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portails donnant sur la voie publique devront être implantés avec un retrait de 5 m par rapport à la limite de voirie

**Les clôtures situées sur limites séparatives** pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives, ou de claustra en bois.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi des systèmes poteaux/ plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

### **ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT**

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

Il devra être prévu explicitement sur plan, hors des zones inondables, sans remblais.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

### **ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

#### **Dispositions générales**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les stationnements et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

#### **Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de 1

#### **EXCEPTION**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- **aux constructions ou aménagements d'équipements publics.**

# CHAPITRE U

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

### **ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT PAVILLONNAIRE ET D'ACTIVITES NON POLLUANTES CORRESPONDANT A LA PARTIE DU BOURG DE CONSTRUCTION RECENTE**

#### **ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles et les élevages
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles admises à l'article U2 2.
- Les établissements commerciaux d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Les carrières.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

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

**Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.**

- 1) Les établissements artisanaux nouveaux** sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et que leur superficie de plancher hors oeuvre nette ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- 2) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux** et d'installations classées soumises à déclaration existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
- La superficie totale de plancher hors oeuvre nette après extension ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> au total et fractionnée en bâtiments à volumétrie distincte n'excédant pas chacun 200m<sup>2</sup>

**3) Le stationnement temporaire des caravanes** de juin à septembre à raison d'une caravane par résidence principale en plus de celle du propriétaire

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)**

### ***Risque d'inondation pluviale***

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ne puissent les inonder.

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

#### **Règles de largeur minimale**

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :  
**4.5 m** en cas de desserte de deux terrains,

**5 m** pour les voies desservant trois terrains et plus.

### **Règle de longueur maximale**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **30 m**.

Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **6 m** sur une longueur minimale de **8 m** fractionnant la longueur totale en barreaux de moins de **30 m**

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

L'évacuation et le traitement des eaux ménagères incombe à chaque propriétaire dans le périmètre de son terrain.

L'assainissement individuel est autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### **b) Eaux pluviales**

##### **Principe général**

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle par puisard,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans les caniveaux ou fossés de la voie.

### **Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement**

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

#### *Electricité - Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Le raccordement au réseau d'électricité est obligatoire

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

Aucune prescription

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **DEFINITION DE LA LIMITE DE VOIE**

Pour l'application du présent chapitre, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan.

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 3.5 mètres de longueur.

La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles ne peut constituer une limite de voie.

#### **REGLE D'IMPLANTATION**

Les constructions de premier rang, c'est à dire ayant une façade sur une voie, doivent être édifiées avec un recul minimal de 5m de cette voie.

Les constructions de second rang, c'est à dire les constructions édifiées en plus de la construction de premier rang et dans l'arrière de l'unité foncière, peuvent être édifiées en retrait sans prescription particulière.

Les extensions des bâtiments existants peuvent s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur bahut surmonté d'une grille, haie vive confortée par grillage, tels que définis à l'article U 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 5 mètres.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, armoire télécom, abri bus, pylônes, etc...) devront être intégrés dans la continuité des

alignements. Soit par leur propre implantation, soit par un système de clôture. Dans ce cas aucun minimum de recul n'est imposé.

#### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Dans une bande de 15 m de profondeur à compter de la limite de voie, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale au moins. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir d'un recul de 15 m de la limite de voie, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale. si et seulement si la hauteur du faîtage est inférieure ou égal à 3.5 m

Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin en limite séparative arrière, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2, m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m -au dessus de chaque niveau.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, Armoire télécom, Abribus, pylônes, etc...).

**ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 m de façade à façade et à 2 m de pignon borgne à pignon borgne quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

aucune prescription.

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur au faitage du toit (Hf) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **6 m**.

**EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bioclimatique, capteurs solaires, photovoltaïques, murs trombes etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans la volumétrie de l'édifice et le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Les styles régionaux ou étrangers traditionnels importés sont interdits.

**Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

- Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 25% et 35% pour les couvertures en tuiles, les couvertures en ardoises et les toitures terrasses sont autorisée
- Les toitures en pentes seront recouvertes de tuiles canal traditionnelles ou mécaniques, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises.
- Le zinc est en outre autorisé pour les constructions de type contemporain. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que les cheminées, doivent s'intégrer dans la composition volumétrique du comble
- Les capteurs thermiques et photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'une intégration des panneaux dans un plan de toiture réellement composé. Ils seront encastrés dans la toiture.
- Les ajouts de capteurs sur toiture existante seront tolérés à la condition d'être composés en rapport avec les percements de la façade.

#### **Traitement des façades**

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit. Les murs de verre sont autorisés.
- Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que s'ils sont intégrés au volume principal en façade ou sur les façades non visibles des voies publiques ou réalisés en appui sur un mur de clôture en limite latérale de parcelle.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.
- Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

**Les menuiseries et ferronneries** qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent respecter le style architectural et présenteront une finesse des sections.. Les volets, les portails et les portes de garages en bois doivent être peints et non vernis.

Les portes d'entrée en bois noble peuvent être peintes ou vernies.

**Pour l'éclairage des parties sous combles**, Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. Les châssis de toit jumelés latéralement sont autorisés Les châssis de toit seront implantés à la verticale des baies de façades.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis.

### **Ravalements**

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Les enduits seront à la chaux aérienne talochés, éponnés, lissés, ou à pierre vue. Les enduits tyroliens sont autorisés en réfection d'enduits existants de même nature. Ils sont interdits sur les bâtiments neufs

Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support. Les parements en verre, en bois ou dérivés de bois sont autorisés.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante et être placée sauf impossibilité technique, à l'intérieur de la parcelle sur le rampant opposé à la façade sur la voie publique

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

**En bordure des voies**, est imposée à l'alignement une clôture constituée, au choix

- d'un muret d'une hauteur de 1.00 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- de haie vive taillée renforcée ou non par un grillage métallique vert
- Les deux systèmes peuvent être combinés.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 m

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses, quelle que soit leur nature.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**Les clôtures situées sur limites séparatives** pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives, ou de claustra en bois.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi des systèmes poteaux/ plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

**Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

**ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

aucune prescription

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**Dispositions générales**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les stationnements et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

**Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

aucune prescription

# CHAPITRE Uv

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

### ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ACTIVITES NON POLLUANTES.

#### ARTICLE Uv 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Sont interdits :**

- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles admises à l'article Uv 2.
- Les établissements commerciaux
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes
- Les carrières.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

#### ARTICLE Uv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations du sol non interdites à l'article Uv-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.**

- 1) **Les établissements artisanaux nouveaux** sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et que leur superficie de plancher hors oeuvre nette ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- 2) **Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux** et d'installations classées soumises à déclaration existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :
  - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,

- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,

**3) Le stationnement temporaire des caravanes** de juin à septembre à raison d'une caravane par résidence principale en plus de celle du propriétaire

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U v 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent tout en respectant le caractère rural du site.

##### **Règles de largeur minimale**

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **4.5 m** en cas de desserte de deux terrains et plus

##### **Règles de longueur maximale**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **30 m**.

Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **6 m** sur une longueur minimale de **8 m** fractionnant la longueur totale en barreaux de moins de **30 m**.

## **ARTICLE Uv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et d'électricité.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

L'évacuation et le traitement des eaux ménagères incombe à chaque propriétaire dans le périmètre de son terrain.

L'assainissement individuel est autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### **b) Eaux pluviales**

##### **Principe général**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle par puisard,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans les caniveaux ou fossés de la voie.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

#### *Electricité - Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Le raccordement au réseau d'électricité est obligatoire.

## **ARTICLE Uv 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

aucune prescription

## **ARTICLE Uv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **DEFINITION DE LA LIMITE DE VOIE**

Pour l'application du présent chapitre, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan.

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 3.5 mètres de longueur ; La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles ne peut constituer une limite de voie.

### **REGLE D'IMPLANTATION**

Les constructions de premier rang, c'est à dire ayant une façade sur une voie, doivent être édifiées avec un recul minimal de 2m de cette voie.

Les constructions de second rang, c'est à dire les constructions édifiées en plus de la construction de premier rang et dans l'arrière de l'unité foncière, peuvent être édifiées en retrait.

Les extensions des bâtiments existants peuvent s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur bahut surmonté d'une grille, haie vive confortée par grillage, tels que définis à l'article Uv 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 2 mètres.

### **CAS PARTICULIERS**

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, armoire télécom, abri bus, pylônes, etc...) devront être intégrés dans la continuité des alignements. Soit par leur propre implantation, soit par un système de clôture. Dans ce cas aucun minimum de recul n'est imposé.

## **ARTICLE Uv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN :**

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de la limite de voie, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale au moins. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans une bande de 10 m de profondeur mesurée à partir d'un recul de 10 m de la limite de voie, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale si et seulement si la hauteur du faîtage est inférieure ou égal à 3.5 m

Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà de la bande de 10 m définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin en limite séparative arrière, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2, m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m –au dessus de chaque niveau.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, Armoire télécom, Abribus, pylônes, etc...).

### **ARTICLE U v 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 m de façade à façade et à 2 m de pignon borgne à pignon borgne quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

**ARTICLE Uv 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

**ARTICLE Uv 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur au faîtage des constructions (Hf) ne doit pas excéder 6 m par rapport au niveau du terrain naturel au droit du point d'implantation le plus haut du bâtiment (voir schéma en annexe)

Les terrasses en surélévations ne pourront pas être exhausées de plus de 1 m au dessus du terrain naturel au droit du point le plus bas de l'implantation de la terrasse.

**EXCEPTIONS**

Aucunes

**ARTICLE Uv 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bioclimatique, capteurs solaires, photovoltaïques, murs trombes etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans la volumétrie de l'édifice et le paysage soit particulièrement étudiée. Les styles régionaux ou étrangers traditionnels importés sont interdits.

**Toiture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 25% et 35% pour les couvertures en tuiles, les toitures en terrasse sont autorisées.

Les toitures en pentes seront recouvertes de tuiles canal traditionnelles ou mécaniques, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.

Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que les cheminées, doivent s'intégrer dans la composition volumétrique du comble.

Les capteurs thermiques et photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'une intégration des panneaux dans un plan de toiture réellement composé. Ils seront encastrés dans la toiture.

Les ajouts de capteurs sur toiture existante seront tolérés.

### **Traitement des façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit. Les murs de verre sont autorisés.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que s'ils sont intégrés au volume principal en façade ou sur les façades non visibles des voies publiques ou réalisés en appui sur un mur de clôture en limite latérale de parcelle.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

**Les menuiseries et ferronneries** qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent respecter le style architectural et présenteront une finesse des sections. Les volets, les portails et les portes de garages en bois doivent être peints et non vernis

Les portes d'entrée en bois noble peuvent être peintes ou vernies.

**Pour l'éclairage des parties sous combles**, Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. Les châssis de toit jumelés latéralement sont autorisés Les châssis de toit seront implantés à la verticale des baies de façades.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis.

### **Ravalements**

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Pour le bâti ancien, les enduits seront à la chaux aérienne talochés, épongés, lissés, grattés, ou à pierre vue. Les enduits tyroliens sont autorisés en réfection d'enduits existants de même nature. Ils sont interdits sur les bâtiments neufs.

Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support. Les parements en verre, en bois ou dérivés de bois sont autorisés.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine

public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante et être placée sauf impossibilité technique, à l'intérieur de la parcelle sur le rampant opposé à la façade sur la voie publique.

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

### **En bordure des voies,**

Aucune clôture n'est exigé le long des voies ayant conservé les fossés à l'air libre.

Dans les segments de voies où les fossés sont busés ou si une clôture est établie en quelque endroit, l'alignement est imposé d'une clôture constituée, au choix :

- d'un muret de maçonnerie d'une hauteur de 1.00 m
- de haie vive taillée renforcée ou non par un grillage métallique vert

Les 2 systèmes peuvent être combinés.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.50 m.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses, quelle que soit leur nature.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**Les clôtures situées sur limites séparatives** pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives, ou de claustra en bois.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi des systèmes poteaux/ plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis dans la limite des 2 m de hauteur.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

## **ARTICLE U v 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

**ARTICLE Uv 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**Dispositions générales**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les stationnements et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre ou arbuste par 50 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Uv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS**

### **APPLICABLES AUX ZONES A**

### **URBANISER**

### **CHAPITRES AUa ; AUb ; AUc**

### **CHAPITRE : AU**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ZONE A URBANISER A DESTINATION PRINCIPALE DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITES NON POLLUANTES**

#### **ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination de garage de réparation automobile.
- Les constructions ou installations à usage agricole et les élevages
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales autres que celles admises à l'article AUa 2
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature lorsqu'ils ne sont pas établis sur le site d'une activité autorisée.
- L'aménagement de terrains pour le camping et les caravanes.
- Le stationnement permanent des caravanes

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

**Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU1 sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :**

Les opérations d'ensemble tels que lotissements, ensembles de constructions groupées, associations foncières urbaines à usage d'habitations, de services et d'activités non polluantes, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

**Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que si les projets s'inscrivent et respectent les principes définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.**

**1) Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale nouvelle peuvent être admises sous réserve :**

- que leur surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- qu'elles ne pas portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques, ainsi qu'à l'environnement et aux paysages urbains.

**2) Les extensions et les aménagements d'établissements ou installations existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :**

- \* Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
- \* Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

**3) Le stationnement temporaire des caravanes de juin à septembre à raison d'une caravane par résidence principale en plus de celle du propriétaire**

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)**

#### ***Espaces Vert Protégés (EVP):***

Les espaces verts protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

- Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et les clôtures protégés.
- La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions prévues au PADD, notamment en ce qui concerne le plan général et la desserte générale de la zone, la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir

#### **Règles de largeur minimale**

Les dessertes à créer desservant de une à 4 habitations auront une largeur minimum de **4m**. La largeur de l'emprise est libre

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à : **5 m** pour les voies desservant 5 habitations et plus, ou pour les voiries secondaires de liaison urbaine, avec une emprise totale minimale de **8 m**

#### **Règles de longueur maximale**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **30 m**.

Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **6 m** sur une longueur minimale de **8 m** fractionnant la longueur totale en barreaux de moins de **30 m**

#### **Places et aires de retournement**

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX d'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent et qu'une étude particulière a été réalisée. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

## **b) Eaux pluviales**

### **Principe général**

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales de surface (caniveaux de la voirie).

### **Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement**

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

### *Electricité - Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Le raccordement au réseau d'électricité est obligatoire.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

Quelque soit la surface du terrain, celui-ci, pour être constructible, doit permettre l'implantation en planimétrie et altimétrie de la filière d'assainissement dans les conditions d'efficacité requise et conforme au Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Les terrains non bâtis existants à la date d'approbation du présent PLU doivent, pour être constructibles, avoir une superficie minimale de 300 m<sup>2</sup>.

Les terrains non bâtis résultant de la division d'une unité foncière postérieurement à la date d'approbation du présent PLU doivent, pour être constructibles, avoir une superficie minimale de 300 m<sup>2</sup>.

Sont considérés comme non bâtis au sens du présent article les terrains comportant des constructions de type garages, annexes, abri de jardin, cabanons, auvents, etc.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent respecter le recul indiqué au plan d'aménagement.

*Si aucun recul ne figure au plan d'aménagement :*

Les constructions peuvent être édifiées sans clôture à une distance minimale de **1,5 m** et maximale de **5 m** de l'alignement des voies publiques de dessertes ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. Au delà du recul de 5 m la clôture est obligatoire en limite de voirie. Le portail d'accès des véhicules doit être en recul de 5 m.

*Cette prescription ne s'applique pas :*

- aux voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

#### **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Dans une bande de **10 m** de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur 1 ou 2 limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà d'une bande de **10 m**, mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, les marges d'isolement doivent être respectées.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

**CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui -ci (forme, volume et notamment hauteur).

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition que les deux mesures suivantes soient respectées :

- que la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas **3 m**.
- que la marge par rapport à la limite opposée de la parcelle soit à une distance égale ou supérieure à 8 m

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, ouvrage télécom, abri bus, pylônes, etc...).

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie totale du terrain. Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, ouvrage télécom, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur à l'égout des constructions (He) ne doit pas excéder **6 m** par rapport au niveau du terrain naturel.

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

Y

### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bioclimatique, capteurs solaires, photovoltaïques, murs trombes etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans la volumétrie de l'édifice et le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Les styles régionaux ou étrangers traditionnels importés sont interdits.

#### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions doivent comporter une toiture en tuiles dont les pentes seront comprises entre 25% et 35% Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de pente équivalente à l'alinéa précédent.

Les toitures en pentes seront recouvertes de tuiles canal traditionnelles ou mécaniques, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Le zinc et les toitures terrasses sont en outre autorisés pour les constructions de type contemporain. Les parties de

construction édifiées en superstructure telles que les cheminées, doivent s'intégrer dans la composition volumétrique du bâtiment

Les capteurs thermiques et photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'une intégration des panneaux dans un plan de toiture réellement composé. Ils seront encastrés dans la toiture.

### **Traitement des façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit. Les murs de verre sont autorisés.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que s'ils sont intégrés au volume principal en façade ou sur les façades non visibles des voies publiques ou réalisés en appui sur un mur de clôture en limite latérale de parcelle..

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

**Pour l'éclairage des parties sous combles**, Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. Les châssis de toit jumelés latéralement sont autorisés Les châssis de toit seront implantés à la verticale des baies de façades.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis.

### **Ravalements**

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Les enduits tyroliens et les enduits écrasés et sont interdits.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support. Les parements en verre, en bois ou dérivés de bois sont autorisés.

Les teintes seront conformes à la palette proposée dans L'annexe du règlement. Les teintes choisies devront s'harmoniser avec celles du voisinage immédiat tout et restant dans la palette du nuancier du PADD.

**Les antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante et être placée sauf impossibilité technique, à l'intérieur de la parcelle sur le rampant opposé à la façade sur la voie publique

**Les raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés à la clôture.

### **Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

**En bordure des voies**, est imposée à l'alignement une clôture constituée, au choix :

- d'un muret d'une hauteur de 1 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne, surmonté d'une grille. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,50 m
- de haie vive taillée renforcée ou non par un grillage métallique vert
- de système de clôture en lames de bois ou bois massif, naturel, ou peint.
- Les trois systèmes peuvent être combinés.

Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses et brandes quelle que soit leur nature

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**Les clôtures situées sur limites séparatives** pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives, ou de claustra en bois.

- L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi des systèmes poteaux/ plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.
- Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.
- Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **Dispositions générales**

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'espace non construit. Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain. 20 % des espaces libres ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Cette disposition s'applique aux opérations couvrant une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>

### **Parcs de stationnement et leurs accès**

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup>.
- Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,50.**

### **LIMITATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN BATI**

Cette mesure ne concerne que les divisions de terrains postérieures à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**EXCEPTION**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ;
- ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ;
- aux constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et sociale.

# CHAPITRE : AUv

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

### ZONE A URBANISER A DESTINATION DE LOGEMENTS

#### ARTICLE AUv 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination de garage de réparation automobile.
- Les constructions ou installations à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature lorsqu'ils ne sont pas établis sur le site d'un aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

#### ARTICLE AUv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU**

**1) sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :**

Les opérations d'ensemble tels que lotissements, ensembles de constructions groupées, associations foncières urbaines à usage d'habitations ou de services, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article. **Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que si elles s'inscrivent et respectent les principes définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.**

**2) Le stationnement temporaire des caravanes** de juin à septembre à raison d'une caravane par résidence principale en plus de celle du propriétaire.

### **ARTICLE AUv 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions prévues au PADD, notamment en ce qui concerne le plan général et la desserte générale de la zone, la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir

#### **Règles de largeur minimale**

Les dessertes à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **4m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à : **5 m** en cas de desserte de quatre habitations ou plus

#### **Règles de longueur maximale**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **30 m**.

Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à 6 m sur une longueur minimale de 8 m fractionnant la longueur totale en barreaux de moins de 30 m

#### **Places et aires de retournement**

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traité dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent et qu'une étude particulière a été réalisée. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

## **b) Eaux pluviales**

### **Principe général**

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales de surface (caniveaux de la voirie).

## **3 - AUTRES RESEAUX**

### *Electricité - Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Le raccordement au réseau d'électricité est obligatoire

## **ARTICLE AUv 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

Les terrains non bâtis existants à la date d'approbation du présent PLU doivent, pour être constructibles, avoir une superficie minimum de 300 m<sup>2</sup>.

Les terrains non bâtis résultant de la division d'une unité foncière postérieurement à la date d'approbation du présent PLU doivent, pour être constructibles, avoir une superficie minimum de 300 m<sup>2</sup>.

Sont considérés comme non bâtis au sens du présent article les terrains comportant des constructions de type garages, annexes, abri de jardin, cabanons, auvents, etc.

## **ARTICLE AUv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent respecter le recul indiqué au plan d'aménagement.

*Si aucun recul ne figure au plan d'aménagement :*

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **1,5 m**.  
**De 1,5 m jusqu'à 5 m** de recul, la clôture n'est pas obligatoire au delà de **5 m** de recul la clôture en alignement est obligatoire.

Les portails de garages doivent être implantés avec un recul de **5 m** libre d'accès depuis la voie publique.

*Cette prescription ne s'applique pas :*

- aux voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

## **ARTICLE AUv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Dans une bande de **10 m** de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur 1 limite latérale. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà d'une bande de **10 m**, mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, les marges d'isolement doivent être respectées.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui -ci (forme, volume et notamment hauteur).

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition que les deux mesures suivantes soient respectées :

- que la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 3 m.
- que la marge par rapport à la limite opposée de la parcelle soit à une distance égale ou supérieure à 8 m.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, ouvrage télécom, abri bus, pylônes, etc...).

### **ARTICLE AUv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 4m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

### **ARTICLE AUv 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie totale du terrain. Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

### **CAS PARTICULIERS**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, ouvrage télécom, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

### **ARTICLE AUv 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur à l'égout des constructions (He) ne doit pas excéder **6 m** par rapport au niveau du terrain naturel.

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

### **ARTICLE AUv 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (architecture bioclimatique, capteurs solaires, photovoltaïques, murs trombes etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans la volumétrie de l'édifice et le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Les styles régionaux ou étrangers traditionnels importés sont interdits.

#### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions doivent comporter une toiture en tuiles dont les pentes seront comprises entre 25° et 30° Cette règle n'est pas applicable aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de pente équivalente à l'alinéa précédent.

Les toitures en pentes seront recouvertes de tuiles canal traditionnelles ou mécaniques, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Le zinc et les toitures terrasses sont en outre autorisés pour les constructions de type contemporain. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que les cheminées, doivent s'intégrer dans la composition volumétrique du bâtiment.

Les capteurs thermiques et photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'une intégration des panneaux dans un plan de toiture réellement composé. Ils seront encastrés dans la toiture.

#### **Traitement des façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit. Les murs de verre sont autorisés.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que s'ils sont intégrés au volume principal en façade ou sur les façades non visibles des voies publiques ou réalisés en appui sur un mur de clôture en limite latérale de parcelle.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

**Pour l'éclairage des parties sous combles**, Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. Les châssis de toit jumelés latéralement sont autorisés Les châssis de toit seront implantés à la verticale des baies de façades.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis.

#### **Ravalements**

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Les enduits tyroliens et les enduits écrasés et sont interdits.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support. Les parements en verre, en bois ou dérivés de bois sont autorisés.

Les teintes seront conformes à la palette proposée dans L'annexe du règlement. A défaut, les teintes choisies devront s'harmoniser avec celles du voisinage immédiat

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installées en toiture, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante et être placée sauf impossibilité technique, à l'intérieur de la parcelle sur le rampant opposé à la façade sur la voie publique

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés à la clôture.

#### **Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc....).

**En bordure des voies**, est imposée à l'alignement une clôture constituée, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres calcaire de pays, apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne.
- d'un muret d'une hauteur de 1.00 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite à la chaux aérienne, surmonté d'une grille.
- de haie vive taillée renforcée ou non par un grillage métallique vert

- de système de clôture en lames de bois ou bois massif, naturel, ou peint.

Les quatre systèmes peuvent être combinés.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.50 m.

Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses et clôtures en PVC., quelle que soit leur nature

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**Les clôtures situées sur limites séparatives** pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives, ou de claustra en bois.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi des systèmes poteaux/ plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

#### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

#### **ARTICLE AUv 12 - STATIONNEMENT**

Aucune prescription

#### **ARTICLE AUv 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Aucune prescription

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,60.**

#### **LIMITATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN BATI**

Cette mesure ne concerne que les divisions de terrains postérieures à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**EXCEPTION**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics
- ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ;
- aux constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et sociale.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

### **CHAPITRE A**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Toute construction, installation et occupation du sol sont interdite, sauf celle visée expressément à l'article A2

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

**1 Les occupations du sol sont autorisées sous réserve d'une implantation compatible avec le paysage du site définie à l'article A 5.**

**2 Sont autorisées les constructions, installations et occupations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à l'agro-tourisme, notamment :**

- Les constructions destinées au logement des agriculteurs travaillant sur l'exploitation dans le périmètre de celle ci, suivant les termes de la charte tripartite engageant l'état, les collectivités locales et la profession agricole dans le département de la Vendée.
- les bâtiments d'élevage, de stockage ou de tout autre usage lié à l'activité de l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.
- La transformation à usage d'habitation d'anciens bâtiments à vocation agricole nécessaire à l'agro-tourisme développé par l'exploitation.

- Les campings à la ferme soumis à déclaration (article R 443-6 du code de l'urbanisme) et les constructions annexes nécessaires à cette activité dans le prolongement d'une exploitation agricole existante permanente.
- Le stationnement temporaire des caravanes de juin à septembre à raison d'une caravane par résidence principale en plus de celle du propriétaire.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, les ouvrages d'infrastructure d'intérêt collectif ou liés à l'activité agricole suivant avis préalable des services compétents de l'état.

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

### **1. ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dûment stabilisée. Les accès doivent être aménagés de façon à ne procurer la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs sur la RD doivent être évités.

### **2. VOIRIE**

Les voiries publiques ou privées existantes doivent répondre aux besoins de l'activité ou de la jouissance des lieux ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie

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

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

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **a) Eaux usées des logements**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents domestiques non traités dans le réseau des eaux pluviales superficiel est interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire. La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief doivent obligatoirement le permettre. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues aux frais des propriétaires.

#### **b) Eaux usées de l'activité agricole**

L'évacuation des eaux et des effluents non traités liés à l'activité agricole dans le réseau des eaux pluviales superficiel est interdite.

Les sièges d'exploitation doivent être équipés selon les normes particulières édictées par le ministère de l'agriculture

En l'absence de réseau public d'assainissement, et si le bâtiment projeté le nécessite, l'assainissement individuel est autorisé si la surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief le permettent et qu'une étude particulière a été réalisée. Dans ce cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

### **c) Eaux pluviales**

#### **Principe général**

Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales de surface (caniveaux de la voirie).

#### **Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement**

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de captation des eaux pluviales.

### **AUTRES RESEAUX**

*Electricité - Téléphone*

**Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.**

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

aucune prescription

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie publique et à 50 m minimum de la voie départementale.

**CAS PARTICULIER** : les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie (tels que bornes incendies, abri-bus, ou transformateurs) ne sont pas tenus de respecter cette disposition.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les marges d'isolement doivent être respectées sur la totalité des limites séparatives

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions ou celle des faitages ne doit pas excéder 8 m par rapport au niveau du terrain naturel mesuré au droit du point d'implantation le plus bas du bâtiment.

Le niveau du terrain naturel au centre de l'emprise au sol du bâtiment projeté doit être situé à une altimétrie de **8 m** en dessous du point le plus haut du terrain naturel situé sur la ligne de crête, en suivant la ligne de plus grande pente (normale à la courbe de niveau à l'emplacement projeté). (Voir schéma en annexe)

**EXCEPTIONS:** sur justification technique, une sur-hauteur de 1,5 m pourra être tolérée pour des lanternaux de ventilation.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiées de manière à

assurer leur parfaite harmonie avec les constructions existantes et à présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **Toitures**

Les combles et les toitures des maisons d'habitation devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 25% et 30%.

Elles seront recouvertes de tuiles canal traditionnelles ou mécaniques, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges, orange ou brun chocolat sont interdites.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante de couverture différente ou s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité agricole, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 25 %.

- Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Pour ces annexes les toitures en terrasses sont autorisées,
- Les toitures à un seul versant de faible pente sont interdites.

### **Traitement des façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc) est interdit. L'usage de bardages en bois sur les façades est recommandé pour les constructions à usage agricole.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres au faux pans de bois sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de haies vives composées d'essence bocagères locales. Elles pourront être doublées par un grillage.

Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, exclusivement le long des voies, si elles s'harmonisent avec celles d'un même alignement préexistant.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtues est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5 m le long des voies publiques et 2 mètres en limite séparative de parcelle.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Aucune prescription.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE N**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ZONE NATURELLE QU'IL CONVIENT DE PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET DU CARACTERE DES ELEMENTS QUI LE COMPOSENT.**

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

Toute construction, installation et occupation du sol sont interdite, sauf celle visée expressément à l'article A2

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

**Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage, que le caractère de la zone naturelle ne soit pas remis en cause et qu'elles ne contreviennent pas aux préconisations du SDAGE concernant les zones humides :**

- L'activité agricole en dehors de toute construction.
- Les aires de repos ou de stationnement en sol stabilisé, sous réserve qu'elles n'entraînent pas la destruction de haies ou de masses végétales
- Les petits mobiliers amovibles à usage de repos ou de pique nique.
- Les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.
- Les travaux d'entretien et de restauration du réseau hydraulique du marais dans le but de sa conservation.
- Les travaux d'infrastructures d'intérêt collectifs suivant avis des services compétents de l'état.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'activité exercée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 1- Accès

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées au contexte naturel. La bande de roulement en produit bitumineux ne peut excéder 5 m de largeur.

Des conditions particulières pourront être imposées par la municipalité en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains et avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

#### 2) ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

sans prescription

##### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public superficiel d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans le réseau public superficiel d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le fossé de la voie.

## **7. AUTRES RESEAUX**

aucune prescription

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

Aucune prescription

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Aucune construction ne peut être édifiée quelque soit la distance projetée par rapport aux voies

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Aucune construction ne peut être édifiée quelque soit la distance projetée par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur totale (H.T.) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 m. au faitage

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire, ainsi que les ouvrages nécessaires à la découverte touristique de la faune et de la flore..

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;

**Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues comme des haies bocagères composées d'essences locales

**ESPACES BOISES CLASSES** : Les espaces boisés classés seront soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES  
Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

aucune prescription

# CHAPITRE Nh

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

### ZONE NATURELLE QU'IL CONVIENT DE DELIMITER EN RAISON DE LA PRESENCE D'HABITAT DIFFUS POUR PRESERVER LA QUALITE DU PAYSAGE

#### ARTICLE Nh 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Sont interdits :**

- Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N-2.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les décharges.
- Les carrières
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés y compris les haies bocagères, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

#### ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations du sol non interdites à l'article N-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions.**

Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- L'aménagement des constructions avec ou sans changement de destination et dans le volume existant
- Les extensions mesurées des constructions existantes de moins de 25% de la surface HORS OEUVRE NETTE
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)**

### **Espaces Vert Protégés (EVP) :**

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'activité exercée.

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **2- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de **4 m**.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains et avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

#### **2) ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel obligatoire. La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief doivent le permettre. En cas de rejet de

l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. De plus, les installations d'assainissement individuel doivent être conçues aux frais des bénéficiaires.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public superficiel d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans le réseau public superficiel d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le fossé de la voie.

#### **7. AUTRES RESEAUX**

Aucune prescription

#### **ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

Aucune prescription

#### **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'axe des voies publiques, existantes ou à créer.

#### **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les marges d'isolement doivent être respectées sur la totalité des limites séparatives.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, ouvrage télécom, abri bus, pylônes, etc...).

#### **ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription

#### **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucun bâtiment ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

#### **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur totale (H.T.) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 m. au faîtage

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

#### **ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite harmonie avec la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues comme des haies bocagères composées d'essences locales

Elles pourront être renforcées par un grillage à maille verte.

**ARTICLE N° 12 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Aucune prescription.

**SECTION 3 -  
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription

# CHAPITRE NI

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

### ZONE NATURELLE QU'IL CONVIENT DE PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET PERMETTANT L'ACCUEIL D'UN TOURISME DE DECOUVERTE

#### ARTICLE NI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Sont interdits :**

- Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N-2.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les décharges.
- Les carrières
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés y compris les haies bocagères, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

#### ARTICLE NI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article N-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

L'aménagement des constructions avec changement de destination et dans le volume existant.

L'aménagement ou l'agrandissement du terrain de camping caravanning municipal.

Les extensions mesurées des constructions existantes de moins de 25% de la surface au sol existante.

Les constructions ou installations nouvelles en ossature bois nécessaires à l'exploitation, à l'entretien ou à la mise en valeur de la zone d'une surface au sol de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Les sanitaires publics et leur filière d'assainissement autonome.

Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.

Les aires de stationnement en sable stabilisé liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport, limité à 5 places maximum.

Les installations, exclusivement en bois, nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre ;

Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements des sites existants ou créés.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)**

### **Espaces Vert Protégés (EVP) :**

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'activité exercée ;

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **2- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de **4 m**.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains et avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE NI 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

### **1) EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

### **2) ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

L'évacuation des effluents sans traitement dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel obligatoire. La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, sa densité de construction et le relief doivent le permettre. En cas de rejet de l'effluent après traitement, dans le milieu naturel, celui-ci ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. De plus, les installations d'assainissement individuel doivent être conçues aux frais des bénéficiaires.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public superficiel d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, le relief ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être rejetées dans le réseau public superficiel d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le fossé de la voie.

### **7. AUTRES RESEAUX**

aucune prescription

## **ARTICLE NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface)**

aucune prescription

## **ARTICLE NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'axe des voies publiques, existantes ou à créer.

*Cette prescription ne s'applique pas :*

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

#### **ARTICLE NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Dans une bande de **10 m** de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur 1 limite latérale. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà d'une bande de **10 m**, mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, les marges d'isolement doivent être respectées.

#### **ARTICLE NI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription

#### **ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucun bâtiment ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

#### **ARTICLE NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur totale (H.T.) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 m. au faîtage.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

#### **ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite harmonie avec la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes

doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;

**Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues comme des haies bocagères composées d'essences locales  
Elles pourront être renforcées par un grillage à maille verte.

**ARTICLE NI 12 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace

**SECTION 3 -  
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription