

# P.L.U

D'ORVEAU

## 5. Règlement



**Document approuvé en Conseil  
Municipal du 28 juin 2019**

**Modifié suite au contrôle de légalité  
et approuvé en Conseil Municipal du 31  
octobre 2019**

**Mairie d'Orveau  
4 Grand rue Guy Gauthier  
91590 Orveau**

## Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Orveau (Essonne).

### **Article 2 Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones suivantes : UA, UB ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice 1AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

### **A l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

### **Article 3 Adaptations mineures de certaines règles**

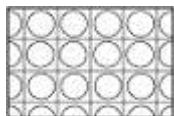
Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

### **Article 4 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein du secteur 1AU, identifié aux plans de zonages, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### Article 5 : Les Espaces Boisés Classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L 113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- En forêt publique soumise au régime forestier ;
- Dangereux, chablis ou arbres morts.

### Article 6 : Zones humides

Les secteurs de fond de vallée du territoire communal sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 (définies par la DRIEE). La cartographie des zones se trouve dans le rapport de présentation et en pièce annexe du PLU.

Pour les zones humides potentielles (classe 3), cela correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmier la présence de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

### Article 7 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les

secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### **Article 8 : Règles nationales applicables en matière de stationnement**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

### **Article 9 : Règlementation sur l'archéologie préventive**

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

### **Article 10 : Règlements de lotissements**

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

---

**Article 11 : Démolitions, clôtures**

---

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur tout le territoire communal.

Les **clôtures** sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

---

**Article 12 : Réglementation diverse**

---

Les **fenêtres de toits** sont interdites sur les garages et annexes.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder 30 centimètres par rapport au terrain naturel, mesuré au plus haut de l'emprise de la construction.

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Les constructions et aménagements en zones UA, UB et N sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur tout le territoire communal.

Les **clôtures** sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

Le risque **inondation par remontées de nappe** de même que le risque d'instabilité des sols lié au phénomène de **gonflement ou de retrait des sols argileux** concernent la zone. L'information concernant ces risques est disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

---

## Dispositions applicables à la zone UA

### Zones du Cœur de village

---

#### Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

##### Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf lorsqu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Les dépôts et décharges de tous types, y compris les véhicules épaves.

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

---

##### Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc.,
- Les activités commerciales et artisanales.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Les équipements et locaux techniques (transformateurs, gaz, téléphonie,...).
- Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

La mare du village est protégée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

---

##### 1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, carrossable.

Au-delà de 5 logements, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres minimum, avec une chaussée aménagée et deux trottoirs.

Lorsque la voie dessert entre 3 et 5 logements, l'emprise minimale peut être de 5 mètres, avec un seul trottoir.

Si la voie dessert 2 logements au maximum, elle peut être réduite à 4 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

Les caractéristiques (aménagement, forme, structure) des voies desservant au-delà de 2 lots doivent permettre de les intégrer, à terme, dans le domaine public.

## 2. Accès

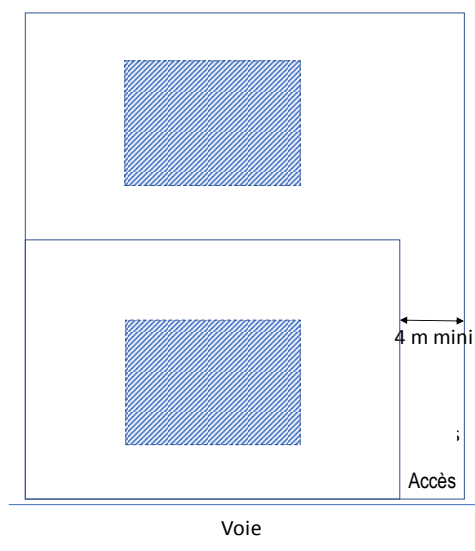
Un accès se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Il peut s'agir d'un linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.



Pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.

Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

## Article UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

### DISPOSITIONS GENERALES

#### 1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2. Assainissement

### A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment). Un débit d'une pluie de retour d'au moins 20 ans reste un minimum.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

## 3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain (sauf contraintes particulières).

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## 4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute création de plus de 2 logements, il sera prévu sur le terrain un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures fournis par la CCVE, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

## Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

---

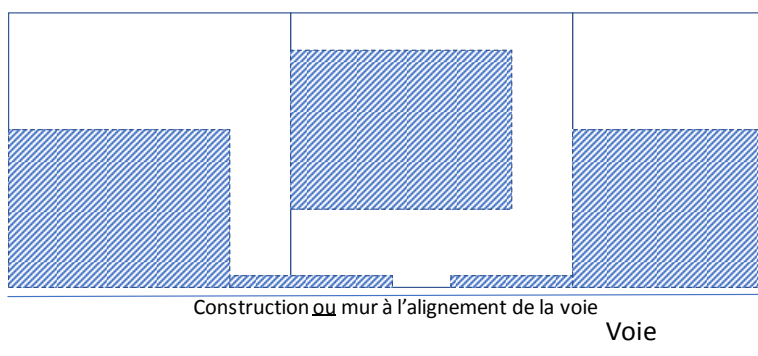
Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies, existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs...).

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.



Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est fait opposition à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

EXEMPTIONS :

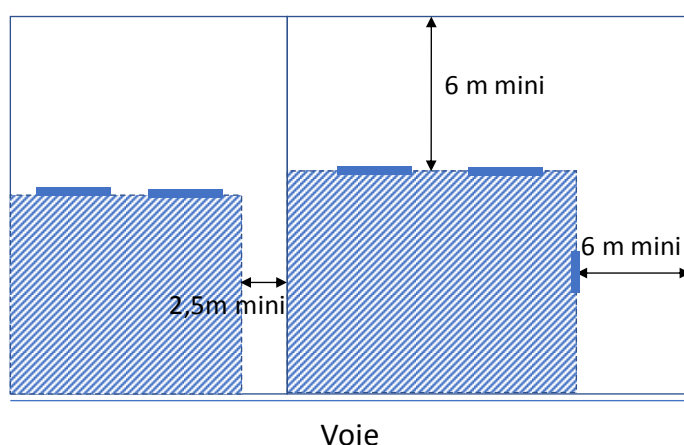
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La construction peut être implantée **en limites séparatives (pour les pignons ou façades aveugles) ou en retrait de ces dernières.**

**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des baies,
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



Une baie est une ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ne constitue pas une baie.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est fait opposition à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre une construction à usage d'habitation et une annexe.

#### EXEMPTIONS :

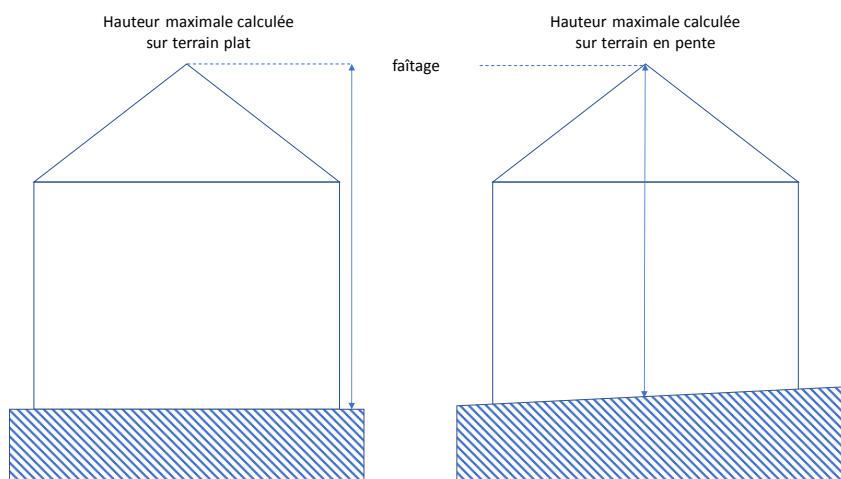
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

### Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction (faîtage), cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **9 mètres au faîtage** (R+1+C).

Pour les annexes (*constructions accessoires, détachées d'une construction principale et sans communication avec elle, affectées à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin...*), la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les ventouses d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

### Champ d'application

Hormis les équipements publics et installations d'intérêt collectif, toutes les constructions sont concernées par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

### Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Toitures

Pour les toits à pente, les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal. Les vérandas et pergolas sont exemptées de cette règle.

Pour les constructions (hormis pour les vérandas), le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 40 au m<sup>2</sup> (tuiles traditionnelles). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les cheminées devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Les fenêtres de toit sont interdites sur les annexes.

Les toitures des extensions pourront être conformes à l'aspect existant.

### Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

### Matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est la suivante :

- soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.

Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés. La pierre apparente est acceptée. Un renvoi sur la palette du Parc Naturel Régional, annexée au présent règlement, est recommandé.

Les menuiseries seront de couleur uniforme.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

### **Ouvertures**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

### **Menuiseries – volets**

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux. Un renvoi sur la palette du Parc Naturel Régional, annexée au présent règlement, est recommandé.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

### **Clôtures**

La suppression des murs anciens est interdite, sauf exclusivement pour créer de nouveaux accès.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,8 mètre, végétaux compris.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier... Des passages pour la petite faune doivent être prévus.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières, par un mur plein en pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 1,8 et 2,2 mètres.

### **Antennes**

Les antennes et paraboles doivent être regroupées en un seul point de toiture.

## Article UA-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux, de changement de destination ou de création de logements supplémentaires, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 6 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

### Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

#### A. Habitat

- Pour les logements sociaux, 1 place par logement.
  - Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.
  - Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 41m<sup>2</sup>.
- 1 place visiteur par multiple de 5 logements, arrondi au nombre supérieur.

#### B. Activités

A usage de bureau : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de SDP.

A usage commercial : 2 places non couvertes pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

Au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale, les espaces de stationnement doivent représenter au moins 50% de la SDP.

### NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place.

---

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

### **Article UA-13 : Espaces libres et plantations**

---

#### **Obligation de planter :**

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 15% des espaces libres de constructions.

### **Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

L'installation de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables devra être réalisée de manière à prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### **Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

## **Dispositions applicables à la zone UB**

### **Zones d'habitat à dominante pavillonnaire**

---

#### **Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

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

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf lorsqu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur.
- Les dépôts et décharges de tous types, y compris les véhicules épaves.

#### **Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit ou démolit est autorisée dans un délai de dix ans, conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.

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

---

##### **1. Voirie**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, carrossable.

Au-delà de 5 logements, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres minimum, avec une chaussée aménagée et deux trottoirs.

Lorsque la voie dessert entre 3 et 5 logements, l'emprise minimale peut être de 5 mètres, avec un seul trottoir.

Si la voie dessert 2 logements au maximum, elle peut être réduite à 4 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

Les caractéristiques (aménagement, forme, structure) des voies desservant au-delà de 2 lots doivent permettre de les intégrer, à terme, dans le domaine public.

## 2. Accès

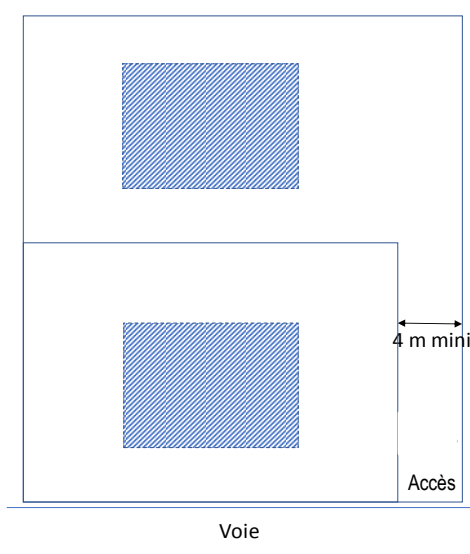
Un accès se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Il peut s'agir d'un linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

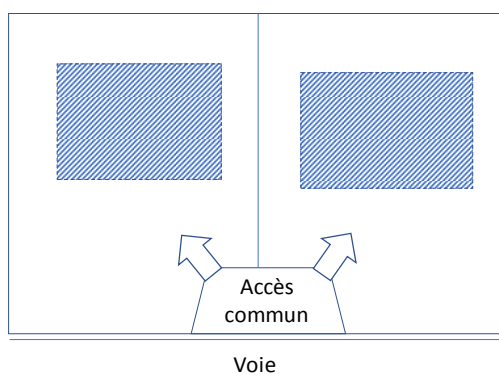
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.



Pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.

Les accès consécutifs à une division parcellaire créant au moins 2 lots à bâtir devront être mutualisés.



Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

---

**Article UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

**DISPOSITIONS GENERALES****1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement***A. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

*B. Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment). Un débit d'une pluie de retour d'au moins 20 ans reste un minimum.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

**3. Electricité – Gaz – Téléphone**

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain (sauf contraintes particulières).

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

**4. Déchets ménagers et assimilés**

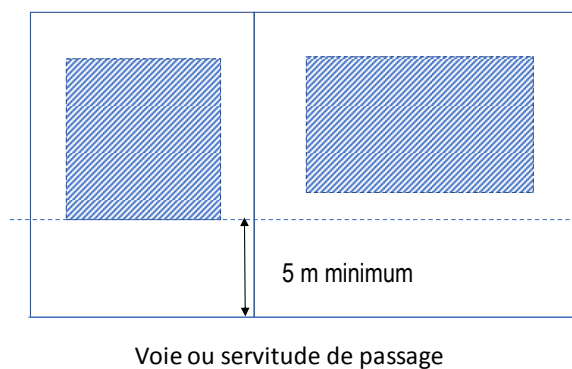
Pour toute création de plus de 2 logements, il sera prévu sur le terrain un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures fournis par la CCVE, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

## Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement ou des limites des emprises de servitudes de passage.**



Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est fait opposition à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

### EXEMPTIONS :

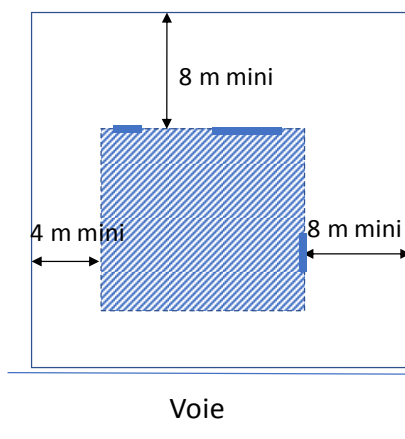
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux et emplacements pour conteneurs à ordures (tri sélectif).

## Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La construction peut être implantée **sur une seule limite séparative ou en retrait des limites séparatives.**

**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des baies,
- **au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



Une baie est une ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ne constitue pas une baie.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est fait opposition à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes et abris de jardin en bois peuvent être implantés en limite séparative par l'un des pignons. La construction ne peut excéder 8 mètres sur la limite séparative.

Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre une construction à usage d'habitation et une annexe.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

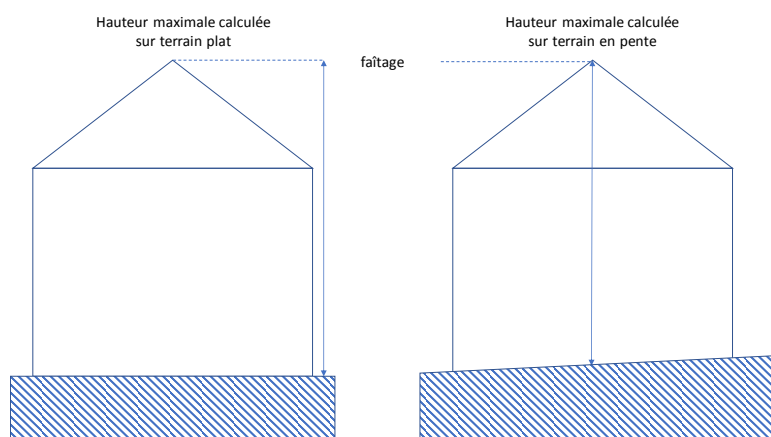
### Article UB-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 35% de la superficie totale du terrain.

### Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **9 mètres au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les ventouses d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

### **Champ d'application**

Hormis les équipements publics et installations d'intérêt collectif, toutes les constructions sont concernées par les dispositions de cet article UB -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

### **Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Toitures**

Pour les toits à pente, les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal. Les vérandas et pergolas sont exemptées de cette règle.

Pour les constructions (hormis pour les vérandas), le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 40 au m<sup>2</sup> (tuiles traditionnelles). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les cheminées devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Les toitures des extensions devront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

### **Façades**

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

### **Les matériaux**

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :

- soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
- soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurerà le nu de la façade.

Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.

Les menuiseries seront de couleur uniforme.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.

L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.

Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Un renvoi sur la palette du Parc Naturel Régional, annexée au présent règlement, est recommandé.

### **Ouvertures**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

### **Menuiseries – volets**

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux. Un renvoi sur la palette du Parc Naturel Régional, annexée au présent règlement, est recommandé.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

### **Clôtures**

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les clôtures sur voies doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,80 mètres ; elles pourront être doublées d'une haie, taillées à 2 mètres maximum.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

### **Antennes et divers**

Les antennes et paraboles doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

## Article UB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux, de changement de destination ou de création de logements supplémentaires, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :  
5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

### Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

#### A. Habitat

- Pour les logements sociaux, 1 place par logement.
  - Sur la parcelle, au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 120m<sup>2</sup>.
  - Sur la parcelle, au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 120m<sup>2</sup>.
- A cela s'ajoute 1 place visiteur, hors clôture, par multiple de 3 logements, arrondi au nombre supérieur.

B. Bureau : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de SDP.

### NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place.

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

---

## Article UB-13 : Espaces libres et plantations

---

### Obligation de planter :

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 25% de la surface non bâtie.

---

## Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

---

## Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée.

L'installation de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables devra être réalisée de manière à prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

---

## Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

---

## Dispositions applicables à la zone 1AUB

---

### Zone d'extension urbaine, dans le cadre d'opération d'ensemble

---

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle pourra être urbanisée à partir de 2024 sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

---

#### Article 1AUB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

##### **Sont interdites :**

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les nouvelles constructions à usage commercial et de bureaux.
- Les installations classées.
- Les terrains de caravanes et de camping.
- Les caravanes isolées.
- Les carrières.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.

---

#### Article 1AUB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :**

Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le cadre des opérations de lotissements ou d'habitat groupé, les constructions à usage de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

---

#### Article 1AUB3 – Accès et voirie

##### **1. Accès**

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

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

Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

## Article 1AUB4 – Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2 Assainissement :

- a) Eaux usées : les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, avant d'être redirigées vers le réseau public.

### 4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

### 4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

## Article 1AUB5 – Caractéristiques des terrains

*Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## Article 1AUB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement ou des limites de servitudes de passage.**

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est fait opposition à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives.**

**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 2,5 m** en cas de façade aveugle.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est fait opposition à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **EXEMPTIONS :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**Non réglementé**

### **Article 1AUB9 : Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 35% de la superficie totale du terrain.

### **Article 1AUB10 : Hauteur maximale des constructions.**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **9 mètres au faîtage (R+1+C)** et à **6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.**

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par



---

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

**Obligation de planter :**

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 25% de la surface non bâtie.

**Article 1AUB14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article 1AUB15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

**Article 1AUB16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

---

## Dispositions applicables à la zone A

### Zones agricoles

---

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

---

##### SONT INTERDITS :

- Les activités de services,
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
- Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts logistiques non liés à l'activité agricole,
- L'exploitation forestière,
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.
- La transformation en locaux d'habitation de locaux à usage agricole.
- L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) tels que des murs, clôtures.
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques s'ils ne sont pas intégrés dans des constructions.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- L'assiette de lotissement.
- Les voies et passages privés créés, en vue de desservir des lots à bâtir situés en zones U au PLU.

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

---

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :**

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les stations d'épuration.
- Les infrastructures et équipements ferroviaires.
- Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant agricole, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole.

- L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher avec un plafond de 30m<sup>2</sup>, à la date de l'approbation du présent PLU et pendant toute la durée de validation du PLU, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole, ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux agricoles.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole, à l'intérieur d'une marge 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, sont autorisées.

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

### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

### **2. Voirie**

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

---

**Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

**DISPOSITIONS GENERALES****1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

**2. Assainissement***A. Eaux usées*

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

*B. Eaux pluviales*

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

**3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### 4. EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, conformément aux règles en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

#### Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction sera implantée à au moins **8 mètres de l'alignement en bordure des voies.**

**Les extensions des constructions existantes** sont autorisées en continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

EXEMPTIONS :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

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

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à **l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 8 mètres.

#### Article A-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain, pendant toute la durée de validation du PLU.

---

## Article A-10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.**
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions est de 8 m au faitage.**
- La hauteur maximale admise pour les constructions à usage agricole est de 12 m.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

### Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions 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 est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les teintes vives sont proscrites.

---

## Article A-12 : Stationnement des véhicules

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

---

## Article A-13 : Espaces libres et plantations

---

**Espaces libres et plantations**

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

**Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article A-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article A-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

---

## Dispositions applicables à la zone N

### Zones naturelles

---

#### Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

##### SONT INTERDITS :

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services.
- Les nouvelles constructions à vocation d'habitation.
- Les entrepôts.
- Les constructions à vocation agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'assiette de lotissements.
- Les voies et passages privés créés en vue de desservir des lots à bâtir, en zones U au PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux indiqués à l'article N2.

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

---

##### EN N, SONT ADMIS :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- **L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher avec un plafond de 30m<sup>2</sup>, à la date de l'approbation du présent PLU et pendant toute la durée de validation du PLU, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.**
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

**EN N\*, SONT ADMIS :**

Les centres équestres et les activités d'accompagnement liées à ces derniers (hébergement, restauration, à destination du public), dans les limites d'une augmentation maximale de 500 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante, pendant toute la durée de validation du PLU.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole, à l'intérieur d'une marge 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, sont autorisées.

**EN Nr, SONT ADMIS :**

Le remblaiement avec des matériaux inertes (chantiers de terrassement, composés de terre, cailloux, pierres, sable, gravats, tuf...) d'une ancienne carrière, sous réserve de l'accord des services de l'Etat concernés.

**Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

**2. Voirie**

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

**Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

**DISPOSITIONS GENERALES****1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

**2. Assainissement****A. Eaux usées**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

**B. Eaux pluviales**

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

**3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

**Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

---

**Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Toute construction et extension de bâtiment sera implantée à au moins **10 mètres de l'alignement en bordure des voies.**

---

**Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Toute construction et extension de bâtiment sera implantée **en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.**

---

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

---

Non réglementé

---

**Article N-9 : Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain, pendant toute la durée de validation du PLU.

---

**Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

**Dispositions générales :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

---

Les extensions doivent avoir des caractéristiques architecturales et un aspect extérieur identiques à ceux de la construction principale.

## **Article N-12 : Stationnement des véhicules**

---

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

## **Article N-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

## **Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

## LEXIQUE DU REGLEMENT

### **Abri de jardin**

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **Accès**

- Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain).

### **Acrotère**

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Affouillement de sol**

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

### **Alignement**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public. Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

### **Annexe**

- Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.
- Construction accessoire, détachée d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

### **Assainissement individuel ou autonome :**

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

**Baie**

C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

**Chaussée**

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

**Clôture :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

**Coefficient d'emprise au sol (CES) :**

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

**Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

**Constructions :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

\_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),

\_ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,

\_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

### **Dégagements**

- Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

### **Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

### **Emprise publique**

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

### **Espace Boisé Classé (E.B.C.)**

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichage des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

### **Exhaussement de sol**

Elévation du niveau du sol par remblai.

### **Extension**

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal.

**Façades**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias,....

**Faitage**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

**Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

**Niveau**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Opération d'ensemble :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Terrain**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Toiture à la Mansart**

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

**Toiture Terrasse**

Toiture dont la pente est inférieure à 5°.

**Voirie**

Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.