

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Accélérée 0.1  
Modification 0.2

**REGLEMENT**

ELABORATION	0.0 prescrite	le: 28-08-2008
ELABORATION	0.0 arrêt du projet	le: 16-12-2010
ELABORATION	0.0 approuvée	le: 01-09-2011
REVISION ACCELEREE	0.1 arrêt du projet	le: 02-06-2015
REVISION ACCELEREE	0.1 approuvée	le: 06-10-2015
MODIFICATION	0.2 approuvée	le: 06-10-2015

Vu pour être annexé à notre délibération en date du : 06-10-2015

# **SOMMAIRE**

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U .....	10
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	18
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")</b>	<b>23</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS 1 AU, 2 AU ET AUL) .....	23
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE .....	31
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A").....</b>	<b>36</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N").....</b>	<b>43</b>

## **NOTE LIMINAIRE**

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

**Nota :** *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit.*

Les autres articles sont facultatifs.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Commune de BEAUFOU**.

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

### **1 - Règlement National d'Urbanisme**

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**Art. R. 111-2** (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Nouvel article R. 111-4** (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'entités ou de vestiges archéologiques.

**Art. R. 111-15** (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-21** (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

## Art. L 111-6-2 ( LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 12) – GRENELLE 2

Extrait :

*« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »*

Application du Grenelle 2 : Tous textes règlementaires qui, par voie de décrets d'application, seront adoptés par le législateur s'appliqueront de fait, sur les territoires couverts ou non par un document d'urbanisme.

### 2 - Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) le Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.  
L'article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux obligations de déclaration et de conservation provisoire en cas de découverte de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, d'inscriptions ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique.
- d) les lotissements de moins de 5 ans sont soumis uniquement à leur règlement propre. Les lotissements de 5 à 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier

des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (article L. 442.9 du Code de l'Urbanisme).

**e) Accessibilité des personnes à mobilité réduite**

La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. Cette loi indique que le Plan d'accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) doit mettre en évidence des chaînes de déplacement permettant d'assurer la continuité du cheminement accessible entre les différents secteurs de la commune (cadre bâti, espaces et bâtiments publics, commerces, ...)

Elle porte en particulier sur les points suivants :

- la prise en compte de tous les types de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (atteignant la vue et l'ouïe), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement.
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement, en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Au delà des personnes handicapées, ces obligations nouvelles sont appelées à bénéficier à toutes les personnes gênées, à titre temporaire ou permanent, dans leurs déplacements. Elles sont d'autant plus importantes qu'elles participent à l'amélioration du confort général de la population dans son ensemble.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beaufou s'inscrit en compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire en vigueur.

**f) Règlementation parasismique** – (L563-1 Code de l'Environnement – L112-18 Code de la Construction et de l'Habitat – Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 Prévention du risque sismique – Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 Délimitation des zones de sismicité du territoire français – Arrêté ministériel du 22 octobre 2010 Classification et règles de construction parasismique)

**Dans le zonage réglementaire, la commune de Beaufou est située en zone de sismicité 3, correspondant à un niveau d'aléa modéré.**

La réglementation est applicable pour toute demande de construction à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011.

**g)** Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -**

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Article R. 123-4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

#### **1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U"**

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## **2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan local d'urbanisme.

## **3 - Les zones agricoles, dites "Zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

## **4 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **5 - Emplacements réservés**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur les documents graphiques).

## **6 - Protection des boisements**

### **6-1. Au titre du L. 130-1 :**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130.1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 , R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles :

- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- réalisées sur des espaces boisés sur lesquels il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, "conformément à l'article L. 222-1 du code forestier",
- entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre national de la propriété forestière.

### **6-2. Au titre du L. 123-1-7 :**

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

## **ARTICLE 4 - Adaptations mineures -**

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre** (Articles L111-3 et R124-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.



Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier), de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES URBAINES**

### **Caractère des zones urbaines**

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U**

#### **Caractère de la zone U**

La zone U est une zone déjà urbanisée et agglomérée qui correspond à la trame urbaine ancienne et contemporaine du bourg de BEAUFOU.

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat, de services et d'équipements collectifs où sont également tolérées les activités compatibles avec l'habitat.

La zone U comprend deux secteurs :

**Le secteur UA** qui correspond à la trame urbaine ancienne du bourg, caractérisée par un bâti dense édifié essentiellement à l'alignement des voies.

**Le secteur UB**, qui s'applique à la trame bâtie contemporaine, les constructions de type pavillonnaire édifiées en recul des voies constituent un tissu moins dense que dans le cœur du bourg ancien.

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article U2
- les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,

b) L'ouverture de toute carrière ou gravière,

c) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,

d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,

e) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation, sur les terrains non liés à une habitation.

f) Les garages collectifs de caravanes,

g) Les habitations légères de loisirs (article R 444.3 et suivants),

h) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages

## **ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -**

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles U 3 à U 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines,

b) Les opérations d'ensemble, les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,

c) Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,

d) Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

e) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,

f) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,

g) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

## **Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE U 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, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou plusieurs fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

L'accessibilité dans les impasses des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logements desservis, mode de collecte, ...)

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

### **ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel –**

#### **1 - Eau**

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

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif.

## 3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -**

Non réglementé.

### **ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

**Dans le secteur UA**, les façades des constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction du bâti existant, dans un souci de cohérence architecturale.

**Dans le secteur UB**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

## **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les piscines non couvertes.

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Lorsqu'un mur mitoyen est implanté sur la limite séparative, l'implantation de la nouvelle construction pourra jouxter ce mur.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

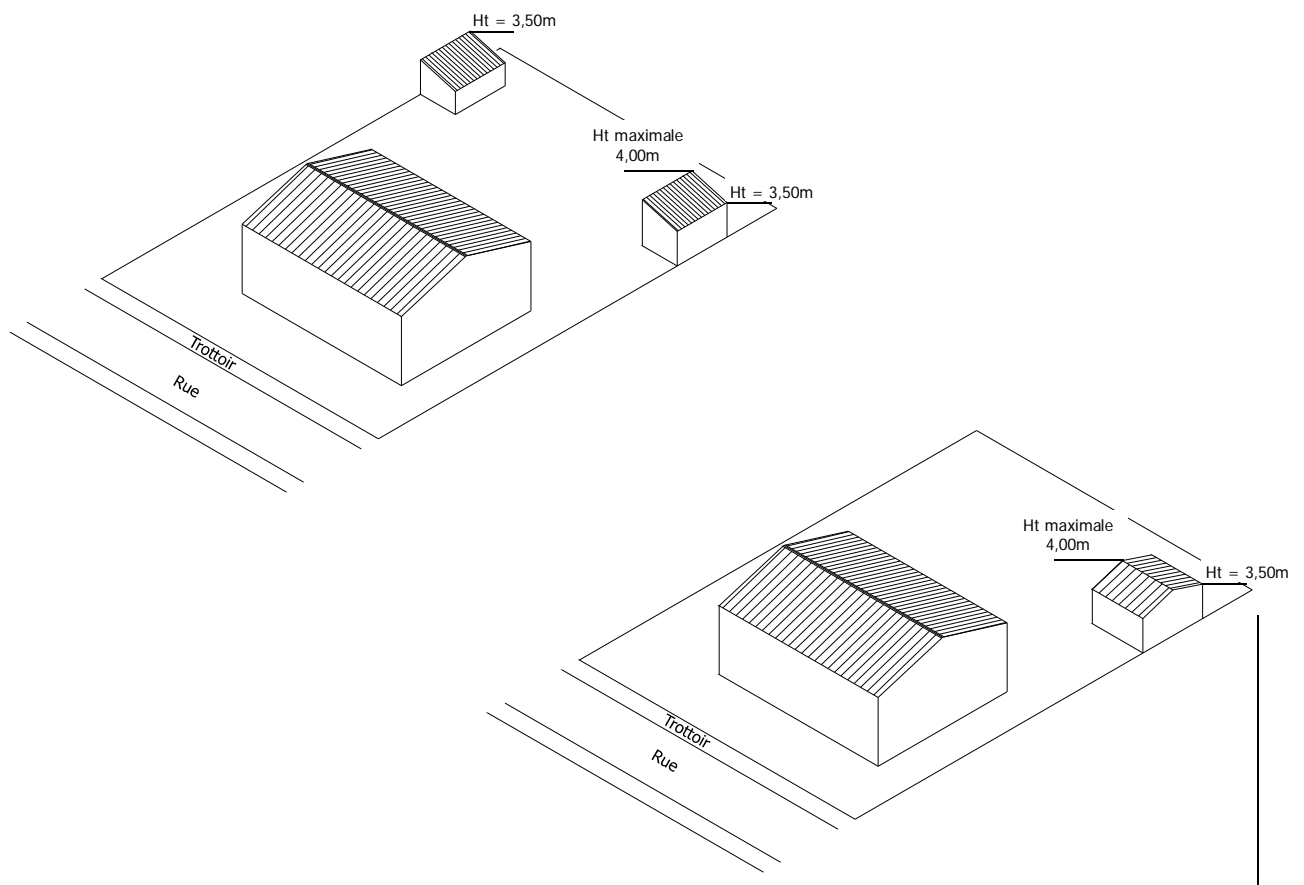
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Cependant, lorsque le projet jouxte une construction existante ou se situe entre deux constructions existantes d'une hauteur supérieure à la règle ci-dessus, ce projet peut être au maximum égal à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celui-ci. Cette disposition permet dans certains cas la réalisation de constructions R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages)

Dans un souci de cohérence architecturale, des hauteurs différentes sont autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

**ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

**Dans le secteur UA**, les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles dites "tiges de botte" ou en tuiles de teinte et d'aspect similaires et devront s'harmoniser avec le bâti existant. L'ardoise naturelle pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie.

**Clôtures**

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, les filets de plastique et les plaques béton sont interdits.

**Dans le secteur UA**, les clôtures seront constituées :

**Sur voie ou espace public**

- de murs de maçonnerie de pierre existants, qui seront alors soigneusement conservés et restaurés.
- Les nouvelles clôtures seront réalisées, soit en maçonnerie de pierres de pays, soit en parpaing enduit ; ces murs pouvant être surmontés par un dispositif à claire-voie (lisses horizontales, grilles, éléments ajourés assurant une bonne transparence...).. La hauteur totale de ces clôtures pourra atteindre environ 2,00 m ; elle pourra toutefois être diminuée en fonction de celle des clôtures voisines.

**En limites séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2,00 m.

**Dans le secteur UB**, la hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façade sur voie et espace public. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m. (lisses horizontales, grilles, éléments ajourés assurant une bonne transparence...). La hauteur maximale de la clôture minérale pourra toutefois être portée à 1 m, dans le cas d'une voie en pente.  
Cette clôture pourra être doublée par une haie végétale, d'une hauteur maximale d'1,50 m
- 1,80 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction. Pour



les constructions édifiées avec un recul de plus de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement de la voie, la hauteur de clôture à 1,80 m pourra être implantée à partir de 5 mètres de l'alignement.

Les hauteurs de clôtures sont fixées par rapport à la voie ou à l'espace public.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures dont la conservation apparaît souhaitable pour la préservation du paysage urbain ou naturel.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## **ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –**

### A) Dispositions générales :

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

### B) Normes de stationnement :

- a) Lors de la création de nouveaux logements, il est exigé :
  - **une place** de stationnement par logement créé **en secteur UA**,
  - **deux places** de stationnement par logement créé **en secteur UB**,
- b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- c) les extensions de logements ne doivent pas supprimer d'emplacement de stationnement.

### C) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ....

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 -**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL**

### **Caractère de la zone UL**

La zone UL correspond au sein de la zone urbaine du bourg, au parc de la Prée, espace vert collectif et récréatif.

### **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UL 2 et notamment :

- a) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

### **ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -**

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UL 3 à UL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les vocations récréatives et de loisirs du Parc de la Prée.
- b) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- c) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.

### **ARTICLE UL 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, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

L'accessibilité dans les impasses des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logements desservis, mode de collecte, ...)

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

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

#### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si nécessaire.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif.

### **3 - Électricité, téléphone et autres réseaux**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

**ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Sans objet.

### **ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

Les façades des constructions doivent être implantées :  
- à 15 mètres au moins des berges et cours d'eau.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance de trois mètres pouvant être réduite pour les constructions d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions -**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions -**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au /de l'article R.123-11 -**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les clôtures minérales ou végétales lorsqu'elles existent doivent être composées en harmonie avec l'environnement.

#### **ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -**

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

#### **ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisés.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

#### **ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")**

### **Caractère des zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS 1 AU, 2 AU ET AUL)**

On distingue quatre secteurs :

- **Le secteur 1AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur 2AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme
- **Le secteur AUL**, à vocation d'équipements publics liés aux activités récréatives, de sports, de loisirs, culturelles, scolaires, périscolaires... qui lui même comprend **un sous-secteur AULe** correspondant à un terrain de cross existant et dont la vocation plus largement est le loisir sportif.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions isolées,
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation,
- c) Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- d) L'ouverture de carrière ou de gravière,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AU 2,
- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,
- g) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- h) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage

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

Sont autorisées, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur et dans le respect des articles AU 3 à AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

### **Dans les secteurs 1AU**

a) Les opérations d'ensemble, les Z.A.C., les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements publics et de loisirs, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement ou lorsqu'il s'agit d'une zone résiduelle d'une surface inférieure à 1ha.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

### **Dans le secteur 2AU :**

a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

c) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

### **Dans le secteur AUL :**



- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités liés aux activités récréatives, de sports, de loisirs, culturelles, scolaires, périscolaires...
- b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

**Dans le sous-secteur AULe, seul sont autorisées :**

- a) Les constructions et installations d'intérêt collectif directement liées à la pratique des activités sportives de cross pédestre, moto-cross, cyclo-cross, (sanitaire, vestiaire, billetterie...) dans la limite d'une surface maximale hors œuvre brute (SHOB) totale et cumulée de 150 m<sup>2</sup>.
- b) Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

**Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**ARTICLE AU 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, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou plusieurs fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

Quoiqu'il en soit, la création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

**2 - Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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 en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

L'accessibilité dans les impasses des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (nombre de logements desservis, mode de collecte, ...)

**ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -**

**1 - Eau**

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

**2 - Assainissement**

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif.

**3 - Électricité, téléphone et autres réseaux**

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques –**

### **En agglomération :**

Les façades des constructions doivent être implantées :

- librement vis-à-vis de l'alignement des voies publiques ou privées,
- à 15 mètres au moins des berges et cours d'eau.

### **Hors agglomération**

Les façades des constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres au moins de l'axe des RD,
- à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies publiques ou privées,
- à 15 mètres au moins des berges et cours d'eau.

Toutefois, en agglomération et hors agglomération, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre d'un dossier opérationnel (lotissement, Z.A.C., etc.),
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies. Dans ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'une des deux voies.

Des implantations différentes sont également autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à deux mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les piscines non couvertes.

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -**

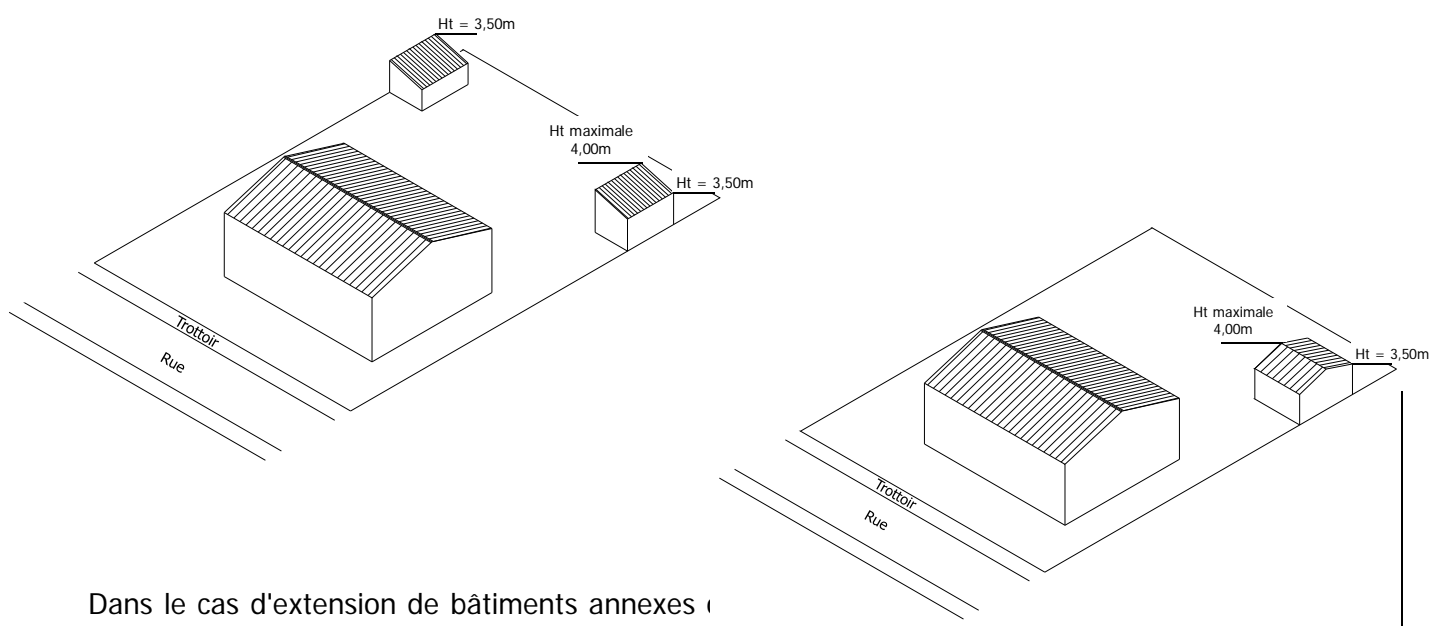
La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

**Dans le secteur 1AU,** la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère (selon le type d'architecture traditionnelle ou contemporaine).

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

**ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -**

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

La règle générale est de deux places de stationnement par logement créé ; un nombre inférieur peut toutefois être admis si cela est justifié dans le cadre de la conception du projet d'aménagement d'ensemble (habitat groupé, stationnement collectifs...)

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ....

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe**

### **Caractère de la zone AUe**

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

La zone AUe comporte deux secteurs :

- **le secteur I AUe**, opérationnel,
- **le secteur II AUe**, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera, au préalable, une procédure de Modification du P.L.U.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AUe 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article AUe 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière,
- d) Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AUe 2,
- e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

#### **ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -**

Sont autorisées, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur et dans le respect des articles AUe 3 à AUe14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### **Dans le secteur 1AUe :**

- a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, en projet individuel ou en opération d'ensemble,  
Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les locaux de surveillance ou gardiennage ne sont autorisés que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire ; ils devront être intégrés dans le volume du bâtiment à usage d'activités et leur surface ne pourra excéder 90 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. Ces locaux de fonction liés à l'activité ne sont pas considérés comme étant à usage d'habitation.

c) Les extensions des bâtiments et des activités existants, ainsi que des habitations existantes

d) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures et superstructures associées.

### **Dans le secteur 2AUe :**

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.

## **Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE AUe 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, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou plusieurs fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **2 - Voirie**

Les voies à caractère public à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.



**ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -**

**1 - Eau**

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

**2 - Assainissement**

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux résiduaires d'activités dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif.

**3 - Électricité, téléphone et autres réseaux**

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

De manière générale, les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

### **ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

Les façades des constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...). Ce retrait pourra être réduit pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions -**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions -**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -**

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

#### **ARTICLE AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

#### **ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ....

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")**

### **Caractère des zones A**

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

On distingue un **secteur Ai**, correspondant à des espaces agricoles au sein desquels les bâtiments d'exploitation sont interdits.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des éoliennes à usage collectif et leurs équipements associés,

b) Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,

c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.

d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

e) Les constructions à usage de tourisme et de loisirs, démontables ou non, à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article A 2.

f) Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.

g) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article A 2, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel, à condition qu'il ne soient pas réalisés dans une zone humide ou inondable (sauf dans le cas d'une opération autorisée par la Police de l'Eau).

h) Dans les zones inondables, l'édification des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation.

i) Dans les zones humides et zones inondables, le stockage de produits polluants risquant d'être en contact direct avec l'eau

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

Sont admises dans la zone A, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sauf dans le secteur Ai
- b) Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes, sauf dans le secteur Ai.
- c) Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines ...) à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
  - qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole (selon la charte pour une gestion économe de l'espace signée en juin 2006),  
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...),
  - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- d) Les extensions des constructions et des annexes sans création de logement supplémentaire.
- e) La création d'activités agritouristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) de bureaux, de locaux de transformation et/ou de vente de produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production, dans les bâtiments existants et le cas échéant dans de nouvelles constructions, sauf dans le secteur Ai.
- f) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum), sauf dans le secteur Ai, suivant la réglementation en vigueur et à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel ainsi que les extensions des plans d'eau d'agrément, à condition que leur superficie maximale, après extension, ne dépasse pas 1 000 m<sup>2</sup>.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures et superstructures associées.
- i) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- j) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

## **Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

### **ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -**

#### **1 - Eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe à proximité.

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### **3 - Électricité, téléphone et autres réseaux**

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -**

Non réglementé.

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

#### **1 - En agglomération**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

#### **2 - Hors agglomération**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celles-ci.

Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.

De manière générale, les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.  
Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être

ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les piscines non couvertes.

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celles-ci.

Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

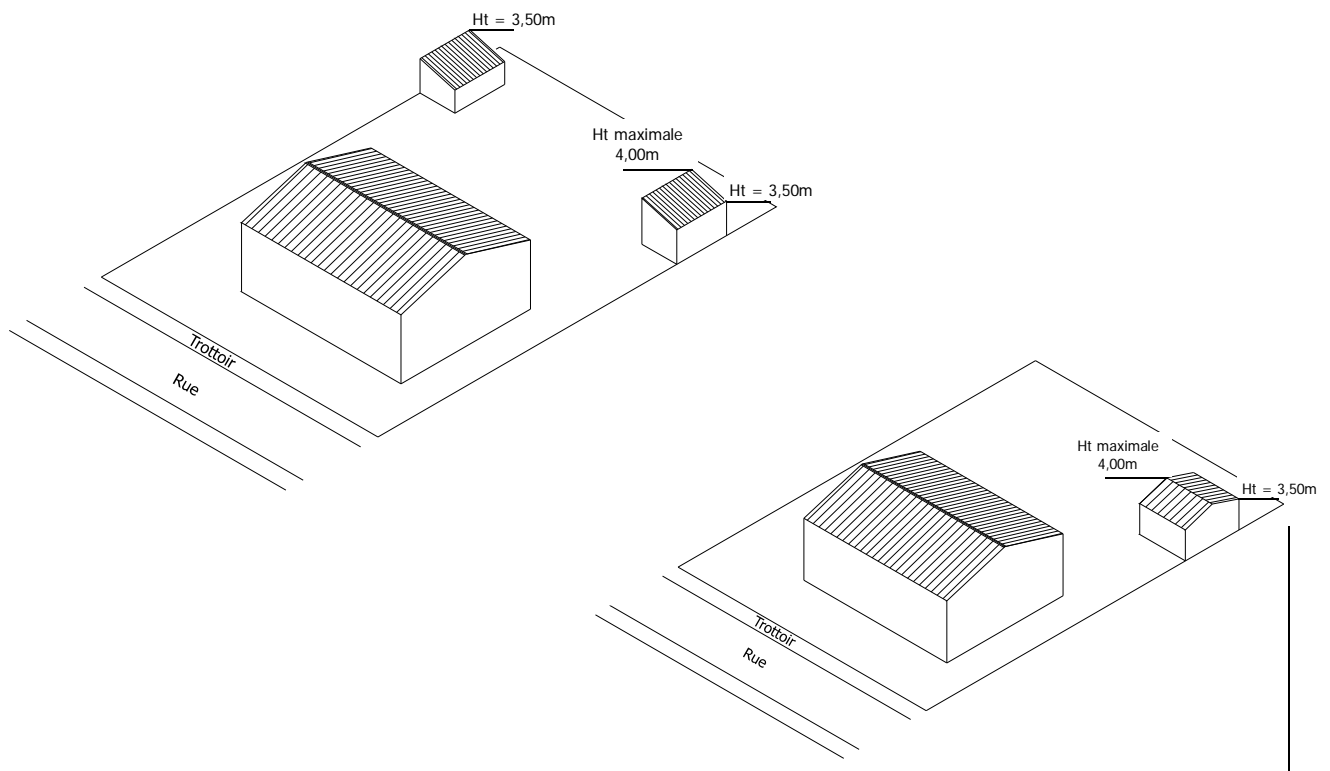
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Dans un souci de cohérence architecturale, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout.





Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les bâtiments à usage agricole ainsi que les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle de hauteur ; toutefois, dans un rayon de 200 mètres autour des habitations de tiers, la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 9 mètres.

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.  
Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

**ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -**

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.  
Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les boisements et haies identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ....

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -**

Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")**

### **Caractère des zones N**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue trois secteurs :

- **la zone N** : secteur naturel sensible à protéger (inconstructible)
- **le secteur Nh** : secteur naturel habité où l'évolution du bâti existant peut être autorisée
- **le sous-secteur Nhc** : secteur naturel habité, où la constructibilité ponctuelle peut être autorisée.
- **le sous-secteur Nhd** : emprise d'un site de stockage de déchets inertes.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment:

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture de carrière et de gravière.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation d'un patrimoine collectif et à condition qu'ils ne soient pas réalisés dans une zone humide ou inondable
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- Dans les zones inondables, l'édification des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation.
- Dans les zones humides et zones inondables, le stockage de produits polluants risquant d'être en contact direct avec l'eau

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -**

**Dans l'ensemble de la zone N**, sont admises, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station d'assainissement, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.
- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, Installations Classées, Règlement Sanitaire, ...)
- Les abris liés aux installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des réseaux hydrographiques à condition qu'ils soient intégrer dans leur environnement (enduit, écran végétal,...)
- les équipements légers d'accueil du public (sanitaires, aires de jeux, aires de stationnement...) ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés à ces aménagements.
- La construction d'abris, à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m<sup>2</sup> maximum ainsi que la construction d'abris pour animaux de loisirs (surface maximale également de 12 m<sup>2</sup>).
- L'extension des plans d'eau existants, à condition que leur superficie maximale, après extension, ne dépasse pas 1 000 m<sup>2</sup>.
- la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectif pour les habitations existantes dans le respect des réglementations en vigueur.

**Sont admises, par ailleurs, dans le secteur Nh, et sous-secteur Nhc :**

- Les extensions sans création de logement supplémentaire ainsi que la confortation et l'extension des activités en place.
- Les annexes des constructions existantes (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...)
- La création de logements et d'activités par changement de destination du bâti existant, à condition :
  - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité (respect des distances réglementaires).
  - qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
  - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
  - qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
 Cette création de logements par transformation du bâti existant pourra être accompagnée d'une extension limitée, y compris par extensions successives cumulées, à 50 m<sup>2</sup> de SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...), **uniquement dans le secteur Nhc.**

**Dans le sous-secteur Nhd**, seuls sont autorisés les aménagements et installations permettant l'amélioration, la sécurisation ou la reconversion du site de stockage de déchets inertes.

## **Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Dans le secteur Nh, les accès directs sur le réseau départemental seront limités ; il convient de rechercher des dispositions pour regrouper les accès et les rabattre sur des voies secondaires.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -**

**1 - Eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe à proximité.

**2 - Assainissement**

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**3 - Électricité, téléphone et autres réseaux**

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

**ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

### **1 - En agglomération**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

### **2 - Hors agglomération**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées si les constructions voisines sont organisées différemment ou pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celles-ci.

Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les piscines non couvertes.

Ces règles de retrait pourront également être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

En outre, sont exclues des règles de distance d'implantation, les éléments techniques liés à l'installation d'un dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de consommation des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celles-ci.

Dans le cas d'extension de bâti existant, le retrait ne pourra pas être inférieur à celui du bâtiment initial.

Les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

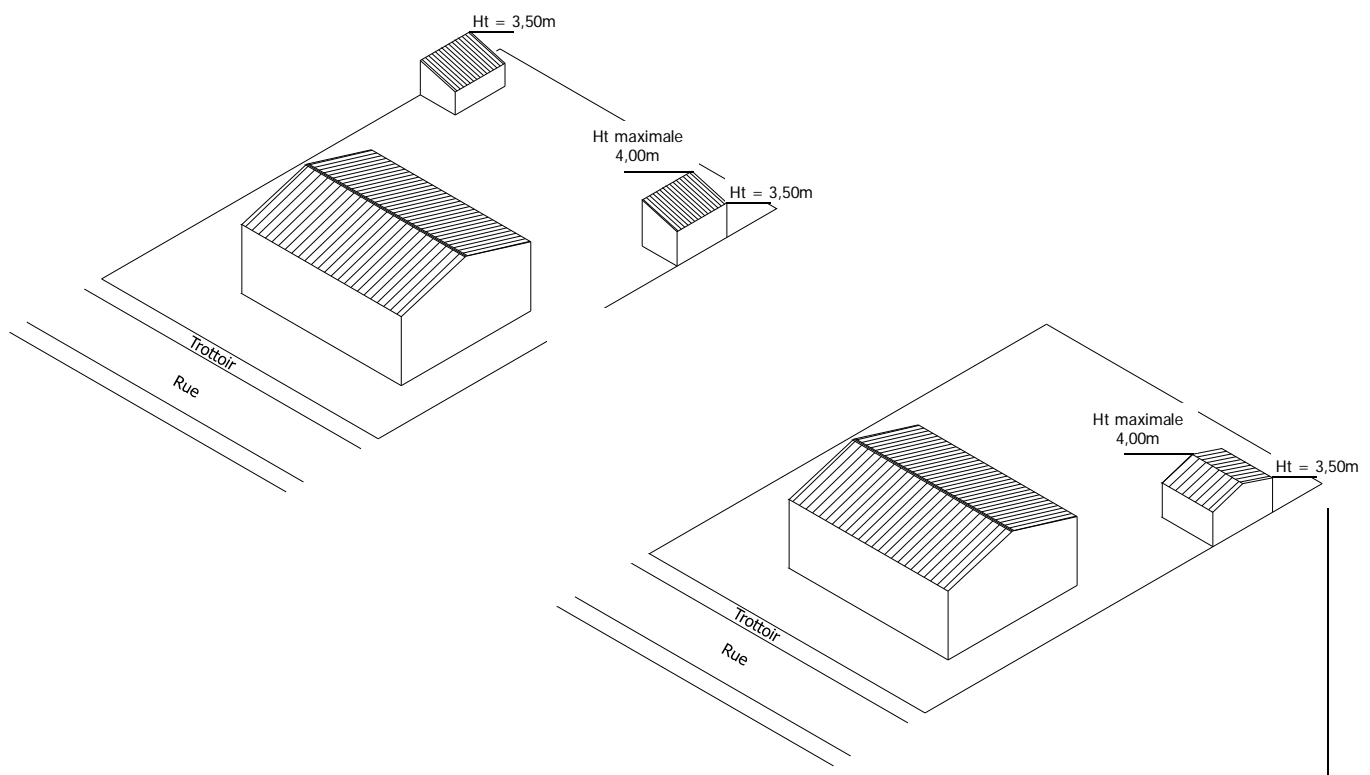
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Dans un souci de cohérence architecturale, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est limitée à 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout.





Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les bâtiments à usage agricole ainsi que les équipements techniques d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle de hauteur.

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme, « *l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisés* ».

Des matériaux spécifiques peuvent donc être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles dites "tiges de botte" ou en tuiles de teinte et d'aspect similaires et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

L'utilisation de l'ardoise peut être admise pour la rénovation de bâti existant dont la pente de toit était initialement conçu pour ce matériau.

Les bâtiments d'habitation d'expression architecturale contemporaine, ainsi que les extensions d'expression architecturale contemporaine, sont exemptés de cette règle.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois, lorsqu'elles existent-elles seront soit végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit minérales, jusqu'à une hauteur maximale d'1 m, sauf dans le cas de clôtures édifiées en cohérence avec le bâti ancien.

Elles peuvent être traitées soit :

- en simple haie vive,
- minérale doublée d'une haie vive.

Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois tressé, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles du présent article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement sont exigées par logement existant ou à créer.

#### **ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -**

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ....

Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -**

Non réglementé.