





## **PREAMBULE**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- de dispositions générales (Titre I) applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- de dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine (Titre II), à la zone à urbaniser (Titre III), à la zone agricoles (Titre IV), à la zone naturelle et forestière (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement.



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES ET LEXIQUE**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CORSEPT.

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES  
LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**2.1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment :**

Article L.111-4 (L. n° 2006-872, du 13 juillet 2006 , art. 6-1)

*« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »*

Article L.111-5-2 (L. n° 2006-872, du 13 j juillet. 2006, art. 6, I)

*« L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.*

*Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte.*

*L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.*

*Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.*

Article L.111-9 (L. n° 83-8, du 7 janvier 1983, art . 75-1-2)

*« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».*

Article L.111-10 (L. n° 85-729, du 18 juillet 1985, art. 2-11)

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »*

## **2.2 - Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU.**

### **Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux :**

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« 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'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Article R.111-15 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« 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. »*

### **Aspect des constructions :**

Article R.111-21 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« 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. »*

## **2.3 - Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisation des sols**

**Toute construction et installation nouvelles est soumise autorisation ou déclaration préalable à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme ;**

**Les installations et aménagements mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme** (garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public inférieures à 49 unités, affouillements et exhaussements du sol supérieurs ou égale à 100 m<sup>2</sup>, camping ne nécessitant pas de permis d'aménager, ...) sont soumis à déclaration préalable ;

**Les installations et aménagements mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme** (terrains de campings de plus de 6 emplacements ou d'une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports supérieurs à 2 ha, terrains de sports ou de loisirs motorisés, aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités, affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 2 ha, ...) sont soumis à permis d'aménager ;

**Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) ;

**Les défrichements** sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et soumis à déclaration préalable dans les autres cas ;

## **2.4 - Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations et notamment :**

### **2.4.1 Les périmètres spéciaux :**

- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme ;
- Les zones délimitées à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir application des articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

**2.4.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol** dont une liste est jointe en annexe du document.

**2.4.3 - Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme applicable de part et d'autre de la voie RD 77** (classée Route Principale de catégorie 2) en dehors des espaces urbanisés de la commune.

**2.4.4 - Les lotissements** dont l'achèvement est intervenu depuis moins de cinq ans (L.442-14.) ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).

### **2.4.5 - Les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique :**

- le code du patrimoine, livre V, titre II, chapitre 4 ;
- le code de la construction et de l'habitation, article L.112.7 ;
- le code pénal, article 322-2 sanctionnant le non respect de ces textes.

En vertu de l'article L.531-14 du code du patrimoine : "Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Générale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1 rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél : 02 40 14 23 30).

**2.4.6 - Les dispositions propres au règlement sanitaire départemental**

**2.4.7 - Les dispositions de la loi d'Orientation Agricole de janvier 2006, à travers notamment l'article L.111-3 du code rural**

**2.4.8 - Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau et ses décrets d'application**

### **ARTICLE 3 - CONTENU DU REGLEMENT**

Le règlement se compose des présentes pièces écrites et des documents graphiques qui leurs sont associés.

Conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme, les zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et zone naturelle et forestière (N) sont délimitées sur les documents graphiques.

**La zone urbaine**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, est constituée de 3 secteurs :

- Le secteur d'urbanisation ancienne du centre bourg, repéré par l'indice Uc. Le secteur Uc comprend un sous secteur Ucc ;
- Le secteur d'urbanisation récente périphérique au centre bourg, repéré par l'indice Up. Le secteur Up comprend un sous secteur Upe ;
- Le secteur d'équipements collectifs, repéré par l'indice Ue. Le secteur Ue comprend un sous secteur Uep.

**La zone à urbaniser** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1AU pour une urbanisation à court et moyen termes ;

**La zone agricole**, repérée par l'indice A, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. La zone A est constituée de 2 secteurs : le secteur A strict (sans indice) et le secteur A du Moulin Perret.

**La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est constituée de 3 secteurs:

- Le secteur de protection stricte repéré par l'indice N strict (sans indice) ;
- Le secteur permettant une évolution du bâti existant hors espace urbanisé dans des proportions limitées, repéré par l'indice Nh ; Le secteur Nh est constitué de 5 sous secteurs : Nh1, Nh2, Nha, NhL et Nhe ;
- Le secteur de parcs et domaines de caractère à préserver repéré par l'indice Np ; Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître :

- **Les espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er, livre III du code Forestier (L. n°76-1285 , du 31 décembre 1976, art. 28-1) ;

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ;

- Les **éléments de paysages naturels et de patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme ;

- Des **principes de plantations à créer et à préserver** au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme ;

- Des **espaces boisés à créer et à préserver** au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme ;

- Les **vestiges archéologiques** protégés et ceux à prendre en compte dans les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol ;

- Les **bâtiments susceptibles de changer de destination** en secteur Nh.



## **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS DU REGLEMENT**

### **4.1 - ADAPTATIONS MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES**

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone et secteur.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### **4.2 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone et secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et d'espaces verts pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, autocommutateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, station de relevage, écostations, mobiliers et équipements de voiries (aubettes, panneaux de signalisation, ...), nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...),
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zone et secteur.

### **4.3 - BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU REGLEMENT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **4.4 - RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN**

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

### **4.5 - ESPACES BOISES CLASSES**

Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du code forestier.

### **4.6 - RECLS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES HORS ZONES URANISEES**

**Hors zones urbanisées**, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 277 et de la RD 77 dans sa section comprise entre la limite communale avec Paimbœuf et le Tertre,
- 25 mètres par rapport à l'axe des autres RD, sans être inférieur à 10 mètres de l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent pour les changements de destination et les extensions. Une implantation à l'alignement ou en recul des façades est autorisée pour l'extension mesurée d'une construction en bon état existante dans cette marge de recul, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

#### **4.7 - PERMIS DE DEMOLIR**

Dans le secteur Uc (centre bourg) et le secteur Np délimités aux pièces graphiques du règlement, et pour les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme (voir aussi article 8 ci-dessous), quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des édifices, monuments ou des sites.

#### **4.8 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Le nombre de places de stationnements exigé aux articles 12 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### **4.9 - ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7EME DU CODE DE L'URBANISME**

**4.9.1 - Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme** figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique.

Les constructions visées doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Elles sont soumises au permis de démolir (voir article 4.7 ci-dessus).

Les travaux de restauration et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Seront pris en compte pour cette préservation:

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cour de ferme, parc...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...

- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions éventuelles doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel il s'insère.

Les constructions nouvelles éventuelles doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver et participer à leur mise en valeur.

**4.9.2 - Les éléments de patrimoine naturels à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5,7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme** figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique.

Dans le cas de **haies bocagères**, il importe que celles-ci soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Dans le cas **d'alignements d'arbres**, tout arbre doit être conservé, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence similaire.

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver et participer à leur mise en valeur.

#### **4.10 - ENERGIES RENOUVELABLES** (application de l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme)

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Été.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement.

La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

##### **4.10.1 Divisions foncières / Lotissements**

*La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.*

Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.

Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions aux terrains.

Composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous)

#### **4.10.2 - Implantation / Exposition du bâti :**

*L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.*

*Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. **Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.***

*Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.*

Organiser le bâtiment de façon à positionner :

- les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
- les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants

Planter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à planter le bâtiment en retrait de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.

Planter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.

Planter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.

Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.

Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.

Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

#### **4.10.3 - Volumétrie / Extensions ultérieures / Adaptations aux énergies renouvelables**

*La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.*

*Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.*

D'une façon générale, privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté).

Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, sur-élévation, ...

Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :

- mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
- localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
- mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),
- ...

#### **4.10.4 - Ouvertures :**

*La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.*

Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3

Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.

Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6

#### **4.10.5 - Aménagements des abords :**

*En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée). Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud et Ouest, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.*

Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.

Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Eté et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.

Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales. Les toitures végétalisées entrent dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Limiter les surfaces bitumées ou cimentées pour les circulations et les parkings. Le recours par exemple à des dalles alvéolées permet à l'eau de pénétrer dans le sol.

#### **4.11 - RISQUES DE SUBMERSION MARINE**

Pour les terrains exposés aux risques de submersion marine, les mesures suivantes devront être respectées :

Les réseaux techniques (électricité, téléphone, gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés à 0,50 mètre au dessus du niveau de l'aléa de référence, soit la cote + 3,20 m NGF IGN69.

Les éventuels produits polluants ou non, miscibles ou non dans l'eau, seront stockés au dessus de la cote 4,20 NGF69 ou à l'abri d'un cuvelage étanche.

Les matériaux utilisés sous la cote + 4,20 NGF69 doivent être insensible à l'eau.

Les constructions nouvelles à usage d'habitations, de services, de commerces d'artisanat, ne sont pas autorisées en dessous d'une cote altimétrique de 3,20 m normée IGN69. Sont autorisées, les constructions qui se situeraient à une altitude entre 3,20 m et 4,20 m, sous condition de création d'une zone de refuge à l'étage ou de la création d'un escalier accédant aux combles, permettant la mise en sécurité des personnes.

### **ARTICLE 5 - LEXIQUE ET DEFINITIONS**

#### **Accès**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

#### **Adossement**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

#### **Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

#### **Annexes / Dépendances / Extensions**

Les **annexes et les dépendances** sont des constructions non destinées à être habitée, réalisées sur le même terrain que la construction principale (y compris les piscines couvertes ou non, quelque soit la zone).

Est dénommée "**annexe**" une construction non destinée à être habitée, réalisée sur le même terrain que la construction principale et accolée à celle-ci.

Est dénommée "**dépendance**" une construction non destinée à être habitée, réalisée sur le même terrain que la construction principale mais détachée de celle-ci.

L' "**extension**" correspond à l'agrandissement en continuité de la construction principale (verticale ou horizontale) réalisée sur le même terrain que la construction principale mais accolée à celle-ci. A noter que l'extension d'une habitation est forcément destinée à être habitée, sinon il s'agit d'une annexe.

### **Attique**

Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

### **Changement de destination**

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination (habitat, activités, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

### **Corps de ferme**

Par corps de ferme on entend un ensemble de bâtiments, agricoles ou non (habitation, dépendance, granges, étables, écuries,...), dont la distance comptée entre chaque bâtiment n'excède pas 30 mètres.

### **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher et la surface du terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

Les constructions de sous sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, aux parcs de stationnement.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain. L'emprise maximale sur chaque lot étant ensuite déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

Pour les opérations groupées, le coefficient d'emprise au sol est déterminé globalement - voir aussi définition ci-dessous à "opération groupée".

### **Façade d'un terrain**

La façade d'un terrain correspond au côté du terrain qui fait face à la voie publique ou privée même s'il ne lui est pas contigu.

### **Façades d'une construction**

Constituent les façades d'une construction les parois verticales (structure porteuse ou mur rideau) à l'exclusion des éléments en saillie tels que balcons, oriel et bow window, ...)

### **Façades principales d'une construction**

Sont considérées comme façades principales d'une construction les façades comprenant une ou plusieurs baies de dimensions supérieures ou égales à 1,2 m x 1,5 m (largeur x hauteur).

### **Fond de parcelles**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels ils n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

### **Hauteurs d'immeuble**

La hauteur maximale est calculée du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais, à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Les éléments de modénatures, les cheminées ainsi que les dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans le cas d'immeuble en toiture terrasse, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

### **Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

### **Limite séparative**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le (ou les) segment(s) de droite de séparation de terrains dont l'une de ses (leurs) extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Le fond de parcelle est la limite située à l'opposé de l'accès au terrain d'assiette du projet (voir aussi définition ci-dessus à "fond de parcelle").

### **Lotissements anciens**

Dans les secteurs Uc et Up, les lotissements de plus de 10 ans pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. (Article L 442-14 du code de l'urbanisme).

### **Opération groupée**

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

### **Recul des constructions**

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La règle de recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)



**Retrait des constructions**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

**Stationnement des véhicules**

Le nombre de places de stationnements exigé à l'article 12 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

**Terrain d'assiette :**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés contiguës.

**Unité foncière**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Pour l'application des articles 8 des règlements de zone et secteur, une même propriété s'entend comme l'ensemble de parcelles non séparé par une emprise privée ou publique :

- soit le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération groupée;
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites « de cours communes ».

**Voies**

D'une façon générale, il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. On distingue :

- les voies ouvertes à la circulation automobile,
- les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

**Voies ouvertes à la circulation automobile**

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...).

**Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables**

Il s'agit des sentiers piétons et des espaces réservés aux deux roues non motorisés.

## II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

**La zone U, ou zone Urbaine**, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de 3 secteurs :

- Le secteur Uc ;
- Le secteur Up ;
- Le secteur Ue ;

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

# TITRE I - CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Uc correspond au centre bourg ancien de Corsept. Il coïncide avec le « cœur » de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur Uc se caractérise par :

- un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- la présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établies au rez-de chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- une variété des espaces publics : rues, ruelles, places, ... ;
- un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

### **Vocation du secteur :**

Il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce, ...
- tout en préservant les éléments de patrimoine contribuant à l'identité du lieu.

Le secteur Uc comprend un sous secteur Ucc dans lequel s'appliquent des dispositions spécifiques de participation financière en cas d'impossibilité de réalisation de places de stationnement.

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

Toute construction et installation qui par sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite.

**En particulier, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions nouvelles à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article Uc 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...);
- Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...);
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières et gravières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- 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 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uc 1 sont admises dans le respect des articles Uc 3 à Uc 14 et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

**Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Uc 3 à Uc 4, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux bâtis environnants,
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux bâtis environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place, ces conditions étant cumulatives ;
  - La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
    - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
    - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels, ces conditions étant cumulatives ;
  - La construction d'annexe ou de dépendance, de type abri de jardin, réalisée avec un autre matériau que la construction principale, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière (voir aussi l'article 11 pour l'aspect extérieur) ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et / ou rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- En outre, les projets et opérations réalisés dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacun de ces espaces (pièce n° 3 du PLU) et notamment les nature et densité moyenne minimale de logements affichées par îlots.

## **ARTICLE Uc 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.2 – Accès**

*Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.*

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (article R.111-4 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

### **3.3 - Voies nouvelles**

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

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

En outre, les projets et opérations réalisés dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacun de ces espaces (pièce n° 3 du PLU).

## **ARTICLE Uc 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puits privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mis en place.

### **4.2 - Eaux usées**

#### **4.2.1 – Rappels**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.2.2 - Règles générales**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain, que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur domaine public doivent être réalisés en souterrain.

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue (fourreaux) lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir, ...).

Pour les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. La réalisation du réseau d'éclairage public est obligatoire et doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir, ...).

Rappel : en outre les dispositions de l'article 4.11 des dispositions générales s'appliquent.

## **ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 - Règles générales**

#### **Voies autres que la rue du Chemin de Fer (RD 77) :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

#### **Rue du Chemin de Fer (RD 77) :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Chemin de Fer.

En outre, les projets et opérations réalisés dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacun de ces espaces (pièce n° 3 du PLU).

### **6.2 - Dispositions particulières**

Une implantation en recul de l'alignement peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en recul à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...). Dans le cas où cette disposition conduirait à un recul important, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur de clôture, mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies (grille, ...)).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas prises en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

### **6.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement définissant ses propres règles (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...) des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Dans le cas où cette disposition conduirait à un recul important par rapport aux voies, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur de clôture, mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies (grille, ...)). Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les espaces soumis à des orientations d'aménagement.

## **6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et aires de stationnement**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

## **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 - Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

#### **7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à 3 mètres.

#### **7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article 7.1.1**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3,2 mètres ;
- au droit des bâtiments voisins et murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (WC, salle de bains, ...),
- impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

### **7.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même,
- que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale et la typologie du centre bourg ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades par des murs de clôtures, des porches, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.



## **ARTICLE U<sub>c</sub> 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2 - Règles générales**

La hauteur des extensions, annexes et dépendances éventuelles doit être composée en harmonie avec le bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures (R + 1 + attique).

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 30° partant de l'égout du toit, et ce, dans la limite d'un seul étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 – Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions en bois ainsi que toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles (recherche de qualité environnementale, ...) sont autorisées à condition de respecter

les paragraphes précédents. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

En outre, les projets et opérations réalisés dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacun de ces espaces (pièce n° 3 du PLU).

## **11.2 – Façades**

### **11.2.1 - Matériaux**

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les annexes et dépendances des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale. Des exceptions sont possibles pour des annexes et dépendances et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> : celles-ci doivent être traitées extérieurement avec des matériaux de couleur sombre. L'emploi de tôles galvanisées ou d'aspect similaire est strictement interdit.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies en briques ou en pierres (linteaux, jambages, appui de fenêtres, ...), les corniches, les génoises, les appareillages de briques et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

**Pour les bâtiments d'activités** qui ne pourraient prendre un aspect extérieur satisfaisant, seuls sont autorisés les matériaux d'aspect équivalent aux bardages en bois. On aura de préférence recours à des teintes sombres surtout pour les bâtiments présentant un volume important.

### **11.2.2 - Baies et ouvertures**

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser (couleur, forme des menuiseries).

Pour le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Le percement de porte de garage est interdit sur les façades orientées rue de la Mairie et rue des Prés.

## **11.3 – Toitures**

Les toitures seront généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, sur des toitures de faible pente (25° environ). Des pentes supérieures peuvent être autorisées pour harmonisation avec un bâtiment voisin existant en bon état. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à la tuile demi-ronde, pourront être employés.

Le recours à l'ardoise naturelle pourra être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant, sur des pentes de toitures appropriées. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à l'ardoise naturelle, pourront être employés.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où celles - ci sont justifiées pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures de type véranda sont autorisées.

Des toitures terrasses ou de faibles pentes sont également admises pour les annexes et dépendances de type abri de jardin.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

#### **11.4 - Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### **11.5 – Clôtures**

##### **11.5.1 - Dispositions générales**

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit à l'alignement et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

##### **11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures**

• **En façade et sur la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,50 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille, ...) ou dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

• **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- soit par un mur en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- soit par des panneaux de bois d'une hauteur maximale hors de tout (y compris soubassement) de 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

## **ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

*Rappel : les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement.*

### **12.1 – Généralités**

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

### **12.2. Règles de stationnement**

Il est exigé au minimum :

#### **12.2.1 Constructions à destination d'habitations :**

Une place de stationnement par logement dans les cas d'opérations portant sur 2 logements et plus, que ce soit :

- en construction neuve,
- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent.

#### **12.2.2 Constructions à destination commerciale :**

Commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : aucune obligation

Commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dédié à la vente au-delà de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dédié à la vente.

**12.2.3. Pour les autres constructions** le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

#### **12.2.4. Modalités d'application**

L'ensemble des normes de cet article s'appliquent dans le cas de constructions neuves comme dans le cas de changement de destination.

##### **12.2.4.1 - Dans l'ensemble du secteur Uc (y compris sous secteur Ucc)**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

##### **12.2.4.2 - Dans le sous secteur Ucc**

En l'absence de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement dans les conditions prévues à l'article Uc 12.2.4.1 ci dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

### **ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment aux abords des habitations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments d'activités par exemple).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **TITRE I - CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up**

#### **Caractère du secteur :**

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg ancien où prédominent les constructions pavillonnaires.

Il se caractérise aussi par :

- une densité des constructions plus faible que le centre bourg ancien ;
- la discontinuité du bâti construit généralement en recul des voies ;
- la présence de quelques opérations groupées ;
- la présence d'activités commerciales, de services et d'équipements publics.

#### **Vocation du secteur :**

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes ainsi que les activités compatibles avec celui-ci, et de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

Le secteur Up comprend un sous secteur Upe réservé aux activités commerciales, de bureaux et de services.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

**Toute construction et installation qui par sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique est interdite.**

**En particulier, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions nouvelles à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article Up 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières et gravières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- 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 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

**Dans le sous secteur Upe, sont interdites en sus, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans le secteur (logement de fonction).

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

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Up 1 sont admises dans le respect des articles Up 3 à Up 14 et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up 3 à Up 4, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux bâtis environnants,
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux bâtis environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place, ces conditions étant cumulatives ;
- La construction d'annexe ou de dépendance, de type abri de jardin, réalisée avec un autre matériau que la construction principale, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière (voir aussi l'article 11 pour l'aspect extérieur) ;
- La construction de logements sociaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et / ou rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

**Dans le sous secteur Upe, sont admises en sus sous conditions, et dans le respect des articles Up 3 à Up 4, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées au fonctionnement et au gardiennage des activités implantées dans le secteur (logement de fonction),
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité, ces conditions étant cumulatives ;

## **ARTICLE Up 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.2 – Accès**

*Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.*

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies



publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (article R.111-4 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

Toute création de nouveaux accès directs aux terrains est interdite à partir de la R.D.77 et de la R.D.98.

### **3.3 - Voies nouvelles**

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

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

## **ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puits privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

### **4.2 - Eaux usées**

#### **4.2.1 – Rappels**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.2.2 - Règles générales**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain, que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions de réseaux sur domaine public doivent être réalisés en souterrain.

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue (fourreaux) lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir, ...).

Pour les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. La réalisation du réseau d'éclairage public est obligatoire et doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir, ...).

Rappel : en outre les dispositions de l'article 4.11 des dispositions générales s'appliquent.

### **ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 - Règles générales**

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en recul par rapport à l'axe des différentes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- **Rue du Chemin de Fer (RD 77)** : 10 mètres, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- Autres voies : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

#### **6.2 - Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un recul inférieur à ceux prévus à l'article 6.1, une implantation en alignement ou en recul des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

### **6.3. Implantation des constructions nouvelles à destination d'habitation**

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul maximal de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile desservant l'unité foncière, et existantes à la date du 1<sup>er</sup> août 2007 (date d'approbation de la modification n°7 du POS). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et dépendances (garages, abri de jardin, ateliers, ...) qui peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres.

Pour le cas des unités foncières desservies à la fois par la rue du chemin de fer (route départementale 77) et par une voie communale, la bande d'implantation des habitations est définie par rapport à la voie communale desservant l'unité foncière.

L'extension des habitations en bon état existantes implantées au-delà de la bande de 30 mètres est autorisée.

### **6.4 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement définissant ses propres règles (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (bâtiment public, édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...) des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

### **6.5 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et aires de stationnement**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

## **ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 - Règles générales**

#### **7.1.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale, en tous points, à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales, en tous points, à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.1.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article 7.1.1**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3,2 mètres, et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes, n'excède pas 20,00 mètres sur cette même limite ;
- au droit des bâtiments voisins et murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

## **7.2 - Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (WC, salle de bains, ...),
- impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).
- Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 7.
- Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de retrait de la ou les limites séparatives
- Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 mètre des limites séparatives.

## **7.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même,
- que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale et la typologie du centre bourg ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades par des murs de clôtures, des porches, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

## 10.2 - Règles générales

La hauteur des extensions , annexes et dépendances éventuelles doit être composée en harmonie avec le bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

## **ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions en bois ainsi que toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles (recherche de qualité environnementale, ...) sont autorisées à condition de respecter les paragraphes précédents. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

### 11.2 – Façades

#### 11.2.1 – Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les annexes et dépendances des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale. Des exceptions sont possibles pour des annexes et dépendances et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> : Celles-ci doivent être traitées extérieurement avec des matériaux de couleur sombre. L'emploi de tôles galvanisées ou d'aspect similaire est strictement interdit.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies en briques ou en pierres (linteaux, jambages, appui de fenêtres, ...), les corniches, les génoises, les appareillages de briques et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

**Pour les bâtiments d'activités** qui ne pourraient prendre un aspect extérieur satisfaisant, seuls sont autorisés les matériaux d'aspect équivalent aux bardages en bois. On aura de préférence recours à des teintes sombres surtout pour les bâtiments présentant un volume important.

### **11.2.2 - Baies et ouvertures**

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser (couleur, forme des menuiseries).

Pour le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

### **11.3 – Toitures**

Les toitures seront généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, sur des toitures de faible pente (25° environ). Des pentes supérieures peuvent être autorisées pour harmonisation avec un bâtiment voisin existant en bon état. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à la tuile demi-ronde, pourront être employés.

Le recours à l'ardoise naturelle pourra être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant, sur des pentes de toitures appropriées. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à l'ardoise naturelle, pourront être employés.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où celles-ci sont justifiées pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures de type véranda sont autorisées.

Des toitures terrasses ou de faibles pentes sont également admises pour les annexes et dépendances de type abri de jardin.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

### **11.4 - Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.5 – Clôtures**

#### **11.5.1 - Dispositions générales**

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit à l'alignement et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

### **11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures**

• **En façade et sur la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,50 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille, ...) ou dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

• **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 mètre.

- soit par un mur en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par des panneaux de bois d'une hauteur maximale hors de tout (y compris soubassement) de 1,80 m.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures liées aux cimetières.

## **ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

*Rappel : les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement.*

### **12.1 – Généralités**

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **12.2 - Règles de stationnement**

Il est exigé au minimum :

**12.2.1 - Constructions à destination d'habitations collectives, et à destination d'habitations intermédiaires** (plusieurs logements sur une même unité foncière comprenant chacun une entrée individualisée - absence de hall d'entrée) :

une place de stationnement (garage ou place extérieure) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.2 - Constructions à destination d'habitations individuelles :**

2 places de stationnement (garage ou place extérieure) par logement.

En sus dans les opérations d'aménagement (lotissements, habitat groupé, permis valant division) il est exigé au minimum une place banalisée pour 3 logements.

**12.2.3 Constructions à destination commerciale :**

Commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : aucune obligation.

Commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dédié à la vente au-delà de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dédié à la vente.

**12.2.4. Constructions à destination de bureaux :**

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.5. Pour les autres constructions** le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**12.2.6. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager prenant en compte l'organisation du bâti sur l'unité foncière mais également le bâti et les espaces libres voisins.

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement urbain. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments d'activités par exemple).



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## TITRE I - CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

### Caractère du secteur :

Le secteur Ue correspond au pôle d'équipements collectifs situé à l'Est du centre bourg (terrains de sports, salle des fêtes, écoles, ...).

Le secteur Ue se caractérise par :

- la présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente, parkings, ...) accueillant du public ;
- la présence de bâtiments au volume important ;
- la présence d'un parcellaire assez grand.

### Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de maintenir et de conforter ces pôles d'équipements en accueillant de nouvelles activités compatibles avec celles-ci ;
- de rassembler l'ensemble de ces équipements pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement ;
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.

Le secteur Ue comprend un **sous secteur Uep** où seuls les équipements de plein air (infrastructures) sont admis.

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

**Dans l'ensemble du secteur Ue, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les annexes et dépendances, de type abri de jardin, réalisées avec un autre matériau que la construction principale ;
- Les constructions à destination de bureaux et services autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les constructions à destination de commerce ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'artisanat ;
- Les constructions à destination agricoles et forestières ainsi que les installations d'élevage ;
- Les constructions à destination hôtelière ;
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Les carrières et gravières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- 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 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;

**En sus dans le sous secteur Uep, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination de bureaux et services ;
- Les équipements de superstructures d'intérêt collectif.

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

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ue 1 sont admises dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14.

**2.1 Dans l'ensemble du secteur Ue (y compris le sous secteur Uep), sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement autorisées, y compris la construction d'annexes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et / ou rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

**2.2 - En dehors du sous secteur Uep, sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements autorisés dans le secteur ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux établissements autorisés dans le secteur.

## **ARTICLE Ue 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.2 – Accès**

*Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.*

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (article R.111-4 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

Les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.  
Toute création de nouveaux accès directs aux terrains est interdite à partir de la R.D.77.

### **3.3 - Voies nouvelles**

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

#### **4.2.1 – Rappels**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.2.2 - Règles générales**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain, que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions de réseaux sur domaine public doivent être réalisés en souterrain.

Pour les opérations d'aménagements les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés

en souterrain.

Rappel : en outre les dispositions de l'article 4.11 des dispositions générales s'appliquent.

### **ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, dans les conditions suivantes :

- 25 mètres pour la route départementale 77,
- 2 mètres pour les autres voies.

#### **6.2 - Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un recul inférieur à ceux prévus à l'article 6.1, une implantation en alignement ou en recul des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

#### **6.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement définissant ses propres règles (opération de renouvellement urbain, lotissement, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (bâtiment public, édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...) des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

#### **6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et aires de stationnement**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

## **ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 - Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent réserver des marges latérales de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 7.

Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de retrait de la ou les limites séparatives

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 mètre des limites séparatives.

### **7.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement définissant ses propres règles (opération de renouvellement urbain, lotissement, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (bâtiment public, édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

## **10.2 - Règles générales**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

### **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1 – Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

#### **11.2 – Façades**

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois, ...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...).

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

#### **11.3 – Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

#### **11.4 - Extensions ultérieures**

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, les éventuelles dépendances et annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.



### **11.5 - Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.6 – Clôtures**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit.

L'emploi de poteaux de béton ou de ciment moulé est interdit quelque soit leur section.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures peuvent également être constituées de panneaux de bois d'une hauteur maximale hors de tout (y compris soubassement) de 1,80 mètre.

### **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

### **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager prenant en compte l'organisation du bâti sur l'unité foncière mais également le bâti et les espaces libres voisins.

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement naturel et bâti. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

**La zone AU, ou zone A Urbaniser**, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'aménagement portant sur des programmes de constructions. Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1 pour une urbanisation à court et moyen termes ;

La zone AU est constituée d'un seul secteur dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- Le **secteur 1AUg** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques et le cas échéant des orientations d'aménagement.

Les indices de référence de chaque secteur et sous-secteur renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ce secteur s'applique les corps de règles des chapitres qui suivent.

## **TITRE III - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUg**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur 1AUg recouvre des terrains directement en contact avec le centre bourg ancien et avec les équipements mais dont le caractère naturel, la configuration, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

### **Vocation du secteur :**

Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation principale d'habitat groupé en rapport avec le tissu urbain dense du centre bourg. A ce titre, la vocation du secteur 1AUg s'apparente au secteur Uc de la zone urbaine. Il doit aussi permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, services...).

### **Présentation des conditions d'urbanisation :**

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (tranches opérationnelles) respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Le cas échéant elle doit respecter les orientations d'aménagement.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUg 2 et notamment :**

- Les constructions industrielles ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;
- Les constructions à destination d'entrepôts autres que celles définies à l'article 1AUg 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières et gravières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- 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 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE 1AUg 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Sont admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 1AUg 3 à 1AUg 14 :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

**2.2 - Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUg 1 sont admises dans le respect des articles 1AUg 3 à 1AUg 14, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :**

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et sociale ;

La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle projetée et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels destinés à résider ou à perdurer dans le secteur ;

L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement et notamment les nature et densité moyenne minimale de logements affichées par îlots ;

De réaliser ou de programmer les équipements nécessaires à leur desserte.

**En sus des conditions précédentes, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :**

- Les constructions à destination d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux bâtis environnants,
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux bâtis environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place, ces conditions étant cumulatives ;
- La construction d'annexe ou de dépendance, de type abri de jardin, réalisée avec un autre matériau que la construction principale, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière (voir aussi l'article 11 pour l'aspect extérieur) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et / ou rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

**ARTICLE 1AUg 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

**3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi

une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**3.2 – Accès**

*Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.*

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (article R.111-4 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

Les accès à partir de la rue du Chemin de Fer (RD 77) sont interdits.

**3.3 - Voies nouvelles**

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

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

En outre, les projets et opérations réalisés dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacun de ces espaces (pièce n° 3 du PLU).

## **ARTICLE 1AUG 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puits privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mis en place.

### **4.2 - Eaux usées**

#### **4.2.1 – Rappels**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.2.2 - Règles générales**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain, que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions de réseaux sur domaine public doivent être réalisés en souterrain.

La possibilité de raccordement souterrain de chaque nouveau logement au réseau téléphonique doit être prévue (fourreaux) lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir, ...).

Pour les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. La réalisation du réseau d'éclairage public est obligatoire et

doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis de lotir, ...).

Rappel : en outre les dispositions de l'article 4.11 des dispositions générales s'appliquent.

#### **ARTICLE 1AUg 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUg 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

##### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres en recul de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, et dans le respect de l'article 4.10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les garages édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.

**Rue du Chemin de Fer (RD 77) :** Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Chemin de Fer.

##### **6.2 - Cas particuliers**

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, exigences de sécurité, défense contre l'incendie, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

##### **6.3 - Implantation des constructions nouvelles à destination d'habitation**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul maximal de 30 mètres par rapport :

- à l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation automobile existante ou à créer desservant l'unité foncière.
- à l'alignement des voies de desserte interne aux opérations d'aménagement, ouvertes à la circulation automobile (voies créées dans le cadre de lotissement, ZAC, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (dépendances, garages, ateliers, ...) qui peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres.

##### **6.4 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissements, groupe d'habitations, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (bâtiment public, édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

## **6.5 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et aires de stationnement**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies piétonne et / ou cyclable et des aires de stationnement existantes, à modifier ou à créer,
- soit à un minimum de 3 mètres en recul de celles-ci.

## **ARTICLE 1AUG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 - Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

#### **7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à 3 mètres.

#### **7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article 7.1.1**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3,2 mètres ;
- au droit des bâtiments voisins et murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...), à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 7.

Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de retrait de la ou les limites séparatives

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 mètre des limites séparatives.

### **7.3 - Dispositions particulières aux opérations d'aménagement**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (bâtiment public, édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, ...), des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.



## **ARTICLE 1AUg 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 1AUg 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUg 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2 - Règles générales**

La hauteur des extensions, annexes et dépendances éventuelles doit être composée en harmonie avec le bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures (R + 1 + attique).

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 30° partant de l'égout du toit, et ce, dans la limite d'un seul étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE 1AUg 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 – Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions en bois ainsi que toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles (recherche de qualité environnementale, ...) sont autorisées à condition de respecter les paragraphes précédents. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade

est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale.

## **11.2 – Façades**

### **11.2.1 – Matériaux**

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les annexes et dépendances des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale. Des exceptions sont possibles pour des annexes et dépendances et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> : celles-ci doivent être traitées extérieurement avec des matériaux de couleur sombre. L'emploi de tôles galvanisées ou d'aspect similaire est strictement interdit.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

**Pour les bâtiments d'activités** qui ne pourraient prendre un aspect extérieur satisfaisant, seuls sont autorisés les matériaux d'aspect équivalent aux bardages en bois. On aura de préférence recours à des teintes sombres surtout pour les bâtiments présentant un volume important.

### **11.2.2 - Baies et ouvertures**

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre). Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser (couleur, forme des menuiseries).

## **11.3 – Toitures**

Les toitures seront généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, sur des toitures de faible pente (25° environ). Des pentes supérieures peuvent être autorisées pour harmonisation avec un bâtiment voisin existant en bon état. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à la tuile demi-ronde, pourront être employés.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

Le recours à l'ardoise naturelle pourra être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant, sur des pentes de toitures appropriées. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à l'ardoise naturelle, pourront être employés.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où celles - ci sont justifiées pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures de type véranda sont autorisées.

Des toitures terrasses ou de faibles pentes sont également admises pour les annexes et dépendances de type abri de jardin.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

## 11.4 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## 11.5 – Clôtures

### 11.5.1 - Dispositions générales

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit à l'alignement et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

### 11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures

• **En façade et sur la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.
- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,50 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille, ...) ou dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

• **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- soit par un mur en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- soit par des panneaux de bois d'une hauteur maximale hors de tout (y compris soubassement) de 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

## **ARTICLE 1AUg 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

*Rappel : les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement.*

### **12.1 – Généralités**

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

### **12.2. Règles de stationnement**

Il est exigé au minimum :

**12.2.1 - Constructions à destination d'habitations collectives, et à destination d'habitations intermédiaires** (plusieurs logements sur une même unité foncière comprenant chacun une entrée individualisée - absence de hall d'entrée) :

1 place de stationnement (garage ou place extérieure) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.2 - Constructions à destination d'habitations individuelles :**

1 place de stationnement (garage ou place extérieure) par logement, et 1 place banalisée pour 3 logements.

**12.2.3 - Constructions à destination commerciale :**

Commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : aucune obligation

Commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dédié à la vente au-delà de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dédié à la vente.

**12.2.4 - Pour les autres constructions** le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## **ARTICLE 1AUg 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment aux abords des habitations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments d'activités par exemple).

En outre, les projets et opérations réalisés dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacun de ces espaces (pièce n° 3 du PLU).

**ARTICLE 1AUg 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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

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

### **Caractère de la zone A**

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de bâtiments et des installations agricoles.

### **Vocation de la zone A**

Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles,
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- de permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

La zone A est constituée de **2 secteurs** :

- le secteur **A strict (sans indice)**, réservé au plein exercice de l'activité agricole,
- le secteur **A du Moulin Perret** situé dans la bande de 100 mètres littorale et en continuité immédiate d'espaces naturels remarquables, et dans lequel la constructibilité est limitée.

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

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 sont interdites, et notamment :**

- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...)

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

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

#### **2.1 - Dans l'ensemble de la zone :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;

## 2.2 - Dans le secteur A strict :

- Les constructions et installations (y compris les installations classées) liées et nécessaires à l'activité agricole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel, ...)
- Les logements de fonction directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone, leurs extensions ainsi que leurs dépendances et annexes, aux conditions cumulatives suivantes :
  - dans le cas de la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole, que le logement de fonction ne soit édifié qu'après celle des bâtiments d'exploitation,
  - qu'ils soient localisées le plus près possible des bâtiments existants de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 100 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée ; un éloignement jusqu'à 500 mètres peut être autorisé dans la mesure où le logement de fonction jouxte une habitation existante (continuité d'un hameau),
  - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole, l'ensemble de l'habitation (y compris les extensions ultérieures) ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de la nature de l'activité (élevage, activité nécessitant une surveillance, ...) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...)
- La construction d'annexes et de dépendances aux logements de fonction agricole existants, aux conditions cumulatives suivantes :
  - les annexes et dépendances projetées doivent être directement liées à un logement de fonction existant sur l'unité foncière,
  - l'éloignement des dépendances ne doit pas excéder 30 mètres par rapport à la construction principale ;
- La construction d'annexe ou de dépendance aux logements de fonction agricole existants, de type abri de jardin, réalisée avec un autre matériau que la construction principale, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière (voir aussi l'article 11 pour l'aspect extérieur) ;
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires aux activités de l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme, laboratoire de transformation des produits agricoles,...),
  - que celles-ci soient localisées le plus près possible des bâtiments de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 100 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiées ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en logement de fonction directement lié à une exploitation agricole existante dans la zone, aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
  - la construction initiale ne peut être inférieure à 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
  - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
  - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole, toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de la nature de l'activité (élevage, activité nécessitant une surveillance, ...) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...),
  - les extensions éventuelles doivent être inférieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'ensemble de l'habitation (y compris les extensions ultérieures) ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en activité liée au tourisme (ex : gîte rural, table d'hôtes, ferme pédagogique, ...) dans la mesure où l'activité touristique constitue un complément à l'activité de l'exploitation agricole et aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
  - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
  - les extensions éventuelles doivent être inférieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'ensemble de la construction (y compris les extensions ultérieures) ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les abris de jardins inférieurs à 12 m<sup>2</sup> à condition d'être liés à une habitation existante dans la zone et d'être situés à moins de 25 mètres de la résidence principale ;
  - Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :
    - les abris projetés doivent être directement liés à habitation existante sur l'unité foncière,
    - l'emprise au sol ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>,
    - l'éloignement ne doit pas excéder 50 mètres par rapport à la construction principale ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à l'activité agricole (retenues collinaires, station de pompage, réservoir d'eau pour l'irrigation, ...);
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et / ou rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

### **2.3 - Dans le secteur A du Moulin Perret, ne sont admises que :**

- La réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment agricole, nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
- La réfection et l'aménagement d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en activité liée au tourisme (ex : gîte rural, table d'hôtes, ferme pédagogique, local de dégustation ouvert au public, ...) dans la mesure où l'activité touristique constitue un complément à l'activité de l'exploitation agricole et aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
  - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;

*Rappel : des dispositions spécifiques relatives aux risques de submersion marine s'appliquent : voir à ce propos l'article 4.11 des dispositions générales.*

Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme. Toute opération de travaux, de réfection, d'aménagement ainsi que toute construction et installation doivent faire l'objet d'une prescription préalable auprès du service régional de l'archéologie.

## **ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



### **3.2 – Accès**

*Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.*

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (article R.111-4 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

Toute création de nouveaux accès directs aux terrains est interdite à partir des RD de catégorie 2.

Les accès privés seront limités et impérativement regroupés le long des autres R.D. 77.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

A défaut de réseau collectif, l'alimentation par puits ou forage est autorisée.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puits privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mis en place.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public (ferme auberge, ferme pédagogique, ...) doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

### **4.2 - Eaux usées**

#### **4.2.1 – Rappels**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.2.2 - Règles générales**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain, que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Rappel : en outre les dispositions de l'article 4.11 des dispositions générales s'appliquent.

### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de l'article 4.6 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par rapport aux voies communales, le nu des façades de toute construction doit être implanté avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile sans être inférieur à 5 mètres de l'alignement.

#### **6.2 - Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un recul inférieur aux reculs exprimés en 6.1, une implantation en alignement ou en recul des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

### **6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à un minimum de 3 mètres en recul de celui-ci.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (WC, salle de bains, ...),
- impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 7.

Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de retrait de la ou les limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 mètre des limites séparatives.

#### **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**

##### **10.1 – Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

##### **10.2 - Règles générales**

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services visées à l'article A2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement du bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions

nouvelles à destination d'habitations, de commerces, de bureaux et de service, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 – Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions en bois ainsi que toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles (recherche de qualité environnementale, ...) sont autorisées à condition de respecter les paragraphes précédents. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

### **11.2 – Façades**

#### **11.2.1 – Matériaux**

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les annexes et dépendances des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale. Des exceptions sont possibles pour des annexes et dépendances et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> : celles-ci doivent être traitées extérieurement avec des matériaux de couleur sombre. L'emploi de tôles galvanisées ou d'aspect similaire est strictement interdit.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies en briques ou en pierres (linteaux, jambages, appui de fenêtres, ...), les corniches, les génoises, les appareillages de briques et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

**Les bâtiments d'activités** doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant. Sont autorisés : les bardages bois et les bardages en acier prélaqué. Le recours à des teintes sombres est exigé pour les bâtiments présentant un volume important. Sont interdits les bardages métalliques non laqués (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

## 11.2.2 - Baies et ouvertures

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser (couleur, forme des menuiseries).

Pour le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

## 11.3 - Toitures

Les toitures seront généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, sur des toitures de faible pente (25° environ). Des pentes supérieures peuvent être autorisées pour harmonisation avec un bâtiment voisin existant en bon état. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à la tuile demi-ronde, pourront être employés.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

Le recours à l'ardoise naturelle pourra être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant, sur des pentes de toitures appropriées. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à l'ardoise naturelle, pourront être employés.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où celles-ci sont justifiées pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures de type véranda sont autorisées.

Des toitures terrasses ou de faibles pentes sont également admises pour les annexes et dépendances de type abri de jardin.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

**Pour les bâtiments d'activités**, les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et s'intégrer dans le cadre naturel existant. Le recours à des coloris plutôt sombres est exigé pour les bâtiments présentant un volume important.

## 11.4 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## 11.5 – Clôtures

### 11.5.1 - Dispositions générales

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). *pour appel l'article 43 du règlement départemental de voirie s'applique indépendamment du PLU* L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit à l'alignement et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

Les clôtures peuvent également être constituées de panneaux de bois d'une hauteur maximale hors de tout (y compris soubassement) de 1,80 mètre.

### **11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures sur les terrains supportant des bâtiments d'habitation ou d'activités**

• **En façade et sur la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,50 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille, ...) ou dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

• **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

### **11.5.3 - Mise en œuvre des clôtures pour les terrains non bâtis et les terrains agricoles**

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piquets en bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies ouvertes à la circulation automobile et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

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

L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager prenant en compte l'organisation du bâti sur l'unité foncière mais également le bâti et les espaces naturels alentours.

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement naturel. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments agricoles par exemple).

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

**La zone N, ou zone Naturelle et Forestière**, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière est constituée de 3 secteurs :

- Le secteur N strict (sans indice),
- Le secteur Nh,
- Le secteur Np,

dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict (sans indice)**

#### **Caractère du secteur :**

Le secteur N strict (sans indice) comprend les espaces naturels et les sites de qualité remarquablement bien préservés de la commune.

Le secteur N strict recouvre à cet effet les sites et paysages remarquables caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Ceux-ci concernent : l'estuaire de la Loire, les rives du fleuve et ses abords (dont la bande littorale dite « des 100 mètres »), les espaces de marais et les zones humides étroitement associés avec l'estuaire. Il recouvre notamment les espaces de richesses écologiques (ZNIEFF, ZPS, ZICO, ...) dont la zone d'intérêt ornithologique associée à la vallée de la Loire.

#### **Vocation du secteur :**

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.



## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites, et notamment :**

- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les résidences mobiles de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...).

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

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles N 2 à N 14, et à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) et qui techniquement ne peuvent pas être localisés en dehors du secteur N strict ;
- Les travaux et aménagements nécessaires à la maintenance du réseau hydrographique et à l'entretien des milieux naturels (canaux) ;
- Les travaux et aménagements d'entretien et de remise en état de digues dans les conditions mentionnées au troisième alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.

**2.2 - Sont admises sous conditions, dans le respect des articles N 3 à N 14, et dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :**

- les installations, les travaux d'aménagement soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels environnants,
- que le projet bénéficie d'une parfaite intégration dans son environnement tant paysager qu'écologique ;

**2.2.1 - les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements légers suivants :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - les postes d'observation de la faune, dans les conditions mentionnées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme ;
- Les abris pour la pêche (tels que pêcheries, carrelets, ...) dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans les conditions mentionnées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme ;
- A compter de 100 mètres de la limite haute des rives de la Loire, les constructions légères nécessaires à

l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;

### **ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

Non réglementé

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 - Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de l'article 4.6 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par rapport aux voies communales, le nu des façades de toute construction doit être implanté avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

#### **6.2 - Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

#### **6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à un minimum de 3 mètres en recul de celui-ci.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de trois mètres en retrait de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie,

équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 7.

Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de retrait de la ou les limites séparatives

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1 – Généralités**

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages.

Les constructions en bois ainsi que toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles (recherche de qualité environnementale, ...) est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

A l'exception des extensions, les nouveaux bâtiments doivent être traités avec des bardages d'aspect équivalent au bois, de couleur naturelle claire.

##### **11.2 – Clôtures**

###### **• Dispositions générales**

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies bocagères et boisements).

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une

modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit.

L'emploi de poteaux de béton ou de ciment moulé est interdit quelque soit leur section.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit.

#### • **Mise en œuvre des clôtures**

Les clôtures doivent être traitées avec simplicité en utilisant par exemple des piquets en bois ou métal fins, des lisses en bois et du grillage de préférence à larges mailles.

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres tant à l'alignement que sur limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille,...) ou de la cas de la prolongation d'un mur de qualité existant.

Les clôtures peuvent également être constituées de panneaux de bois d'une hauteur maximale hors de tout (y compris soubassement) de 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Les haies vives doivent être composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Non réglementé

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

Non réglementé en dehors des dispositions générales applicables (voir à cet effet plus particulièrement

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## TITRE V - CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh

### Caractère du secteur :

Le secteur Nh correspond principalement aux habitations, sans lien avec l'agriculture, disséminées dans l'espace rural.

Le secteur Nh se compose d'une assez grande diversité d'espaces bâtis. Il comprend :

- des hameaux caractérisés par une prédominance de constructions pavillonnaires implantées en recul de l'alignement des voies et n'excédant pas deux niveaux,
- des habitations isolées,
- quelques habitations enclavées au sein de structures agricoles,
- très ponctuellement, des bâtiments anciens (généralement des anciennes fermes) assez regroupés et relativement dense (mais pas forcément implantés à l'alignement des voies),
- quelques activités artisanales.

Il n'existe plus aucune activité agricole.

### Vocation du secteur :

Le secteur Nh a pour objet de permettre l'évolution du bâti existant hors espace urbanisé dans des proportions limitées en référence à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

Le secteur Nh est constitué de 5 sous secteurs :

- Tout en permettant l'évolution du bâti existant (habitat et activités) dans des proportions limitées, **le sous secteur Nh1** (habitat diffus en nombre important) permet d'accueillir ponctuellement des habitations supplémentaires en comblement de « dents creuses » ainsi que par changement de destination du patrimoine bâti de qualité.
- Dans le **sous secteur Nh2** (habitat diffus en nombre réduit), seuls l'évolution du bâti existant (habitat et activités) et le changement de destination du patrimoine bâti de qualité sont autorisés dans des proportions limitées.
- **Dans le sous secteur Nha**, qui concerne des activités économiques isolées, à l'écart des habitations, l'emprise au sol des bâtiments activités ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le **sous secteur NhL**, situé à La Guilvitrie, à 2,5 km au Sud Est du bourg et qui coïncide avec un petit parc d'activités de loisirs, **sont autorisées en sus les constructions et installations liées au sport et aux loisirs**, sur des emprises limitées.
- Le **sous secteur Nhe** est réservé aux équipements techniques de type station d'épuration, centre de tri et de compostage, déchetterie ;  
Dans tous les cas l'évolution des activités existantes doit être compatible avec l'organisation du bâti et ne pas dénaturer le caractère naturel et bâti du secteur.  
Les constructions susceptibles de changer de destination sont identifiées aux documents graphiques par une légende spécifique.

## **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh2 sont interdites et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...).

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

*Rappel : Pour les constructions soumises à la règle dite de « réciprocité » entre les bâtiments et installations agricoles et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, les dispositions de l'article L.111-3 du code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.*

**Sont admises, dans le respect des articles Nh 3 à Nh 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### **2.1 - Dans l'ensemble du secteur Nh**

- La réfection, l'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :
  - la réfection et l'aménagement des habitations existantes est limitée à la création d'un seul nouveau logement (soit 2 logements en tout au maximum),
  - les extensions éventuelles doivent être inférieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors annexe, en sus de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'ensemble de l'habitation (y compris les extensions ultérieures) ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
- La construction d'annexes et de dépendances aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :
  - les annexes et dépendances projetées doivent être directement liées à une habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'éloignement des dépendances ne doit pas excéder 30 mètres par rapport à la construction principale ;
- La construction d'annexe ou de dépendance, de type abri de jardin, réalisée avec un autre matériau que la construction principale, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière (voir aussi l'article 11 pour l'aspect extérieur) ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions à destination d'activités existantes (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement), aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,

- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- **dans les sous secteurs Nh1 et Nh2**, que les extensions éventuelles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,

*Rappel : dans le sous secteur Nha, l'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article Nh 9.1.2 ;*

- La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle des bâtiments identifiés aux documents graphiques dans le cadre d'un changement de destination en habitation, ou en local pédagogique, ou en activité touristique (chambres d'hôtes, gîte rural, artisanat d'art, ...), aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité,
  - les aménagements et extensions projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...),
  - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
  - dans le cas d'un changement de destination en habitation :
    - la construction initiale ne peut être inférieure à 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
    - le nombre de logements créés est limité en fonction de la surface de plancher de l'ensemble du corps de ferme (voir lexique et définitions en préambule du présent document) existant :
      - entre 50 et 99 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, il ne pourra être créé qu'un seul logement,
      - entre 100 et 199 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, il ne pourra être créé au maximum que deux logements,
      - au-delà de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher il ne pourra être créé au maximum que trois logements ;
    - les extensions éventuelles doivent être inférieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'ensemble de l'habitation (y compris les extensions ultérieures) ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et / ou rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

## **2.2 - En sus, dans le sous secteur Nh1, sont admises :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées sur un terrain nu ou non dans la limite totale de 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (y compris extensions éventuelles ultérieures) et de la création de 2 logements maximum.  
Les bâtiments projetés (à l'exception des annexes et dépendances de type abri de jardin inférieur à 20 m<sup>2</sup>) doivent être distants au moins de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité. Les aménagements et constructions projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...).
- Rappels : L'emprise au sol des constructions et la configuration des terrains doivent respecter respectivement les dispositions des articles Nh 9 et Nh 11.2.*

- La construction d'annexes et de dépendances aux habitations régulièrement édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :
  - les annexes et dépendances projetées doivent être directement liées à une habitation existante sur l'unité foncière,

- l'éloignement des dépendances ne doit pas excéder 30 mètres par rapport à la construction principale.

**2.3 - En sus, dans le sous secteur NhL, sont admises, à condition de présenter un traitement paysager portant sur l'ensemble du secteur :**

- Les constructions et installations de loisirs liées aux activités de sports, de loisirs, culturelles, de détente ainsi que les piscines ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux activités autorisées dans le secteur ;

**2.4 - Dans le sous secteur Nhe, ne sont admises que :**

- Les constructions et installations afférentes au stockage, au traitement et au recyclage des déchets (centre de tri, compostage, déchetterie, ...);
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux usées (station d'épuration, lagunes, ...);
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

**ARTICLE Nh3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

**3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**3.2 - Accès**

*Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.*

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic(article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (article R.111-4 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

Toute création de nouveaux accès directs aux terrains est interdite à partir des RD de catégorie 2.

Les accès privés seront limités et impérativement regroupés le long des autres R.D. 77.

Dans le sous secteur Nh1, pour être constructible, la localisation des accès doit répondre aux conditions exprimées à l'article Nh 11.2 - Configuration des terrains.



### **3.3 - Voies nouvelles**

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

Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi tour.

## **ARTICLE N° 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

A défaut de réseau collectif, l'alimentation par puits ou forage est autorisée.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puits privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mis en place.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public (ferme auberge, ferme pédagogique, ...) doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

### **4.2 - Eaux usées**

#### **4.2.1 – Rappels**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.2.2 - Règles générales**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain, que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les

aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : en outre les dispositions de l'article 4.11 des dispositions générales s'appliquent.

#### **ARTICLE N° 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

#### **ARTICLE N° 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

##### **6.1 - Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de l'article 4.6 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par rapport aux voies communales, le nu des façades de toute construction doit être implanté avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

##### **6.2 - Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un recul inférieur à ceux prévus à l'article 6.1, une implantation en alignement ou en recul des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

### **6.3. Implantation des constructions nouvelles à destination d'habitation**

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul maximal de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile desservant l'unité foncière, et existantes à la date du 1<sup>er</sup> août 2007 (date d'approbation de la modification n°7 du POS). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et dépendances (garages, abri de jardin, ateliers, ...) qui peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres.

Pour le cas des unités foncières desservies à la fois par une voie départementale et par une voie communale, la bande d'implantation des habitations est définie par rapport à la voie départementale desservant l'unité foncière.

L'extension des habitations en bon état existantes implantées au-delà de la bande de 30 mètres est autorisée.

### **6.4 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à un minimum de 3 mètres en recul de celui-ci.

## **ARTICLE N° 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 - Règles générales**

#### **7.1.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.1.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article 7.1.1**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3,2 mètres, et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes, n'excède pas 20,00 mètres sur cette même limite ;
- au droit des bâtiments voisins et murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (WC, salle de bains, ...),
- impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 7.

Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de retrait de la ou les limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dispositions générales**

#### **9.1.1 - En dehors des secteurs Nha et NhL**

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et dépendances, ne doit pas excéder :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur Nh pour les parcelles de moins de 500 m<sup>2</sup>,
- 40 % pour celles dont la superficie est comprise entre 500 et 700 m<sup>2</sup>,
- et 30 % pour les autres.

#### **9.1.2 - Dans le sous secteur Nha**

L'emprise au sol des constructions à destination d'activités ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur Nha.

#### **9.1.3 - Dans le sous secteur NhL**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière située dans le sous secteur NhL.

### **9.2 - Cas particulier en dehors du secteur Nha**

Dans le cas où l'emprise au sol du bâti existant est supérieure aux proportions listées à l'article Nh 9.1.1 (parcelles déjà fortement occupées par un bâti ancien en bon état destiné à être conservé par exemple) les extensions du bâti existant sont limitées :

- aux travaux destinés à l'amélioration du confort sanitaire pour une construction existante (création de WC, salle de bains, ...),
- à l'adjonction d'une pièce supplémentaire soit une surface habitable de 12 m<sup>2</sup> maximum.

## **ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2 - Règles générales**

La hauteur des extensions, des annexes et dépendances éventuelles, doit être composée en harmonie avec le bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

## **ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 – Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions en bois ainsi que toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles (recherche de qualité environnementale, ...) sont autorisées à condition de respecter les paragraphes précédents. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

### **11.2 - Configuration des terrains dans le sous secteur N° 1**

Dans le cas de construction d'habitations nouvelles, chaque unité foncière, pour être constructible, doit présenter une largeur minimale de façade sur voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile de 15 mètres minimum.

En cas de division parcellaire, tout terrain, pour être constructible, doit avoir un front sur voie publique ou privé existante ouverte à la circulation automobile de 15 mètres minimum.

### **11.3 – Façades**

#### **11.3.1 – Matériaux**

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les annexes et dépendances des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale. Des exceptions sont possibles pour des annexes et dépendances à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> :

celles-ci doivent être traitées extérieurement avec des matériaux de couleur sombre. L'emploi de tôles galvanisées ou d'aspect similaire est strictement interdit.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies en briques ou en pierres (linteaux, jambages, appui de fenêtres, ...), les corniches, les génoises, les appareillages de briques et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

**Pour les bâtiments d'activités** qui ne pourraient prendre un aspect extérieur satisfaisant, seuls sont autorisés les matériaux d'aspect équivalent aux bardages en bois. On aura de préférence recours à des teintes sombres surtout pour les bâtiments présentant un volume important.

### 11.3.2 - Baies et ouvertures

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser (couleur, forme des menuiseries).

Pour le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

### 11.4 – Toitures

Les toitures seront généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, sur des toitures de faible pente (25° environ). Des pentes supérieures peuvent être autorisées pour harmonisation avec un bâtiment voisin existant en bon état. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à la tuile demi-ronde, pourront être employés.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

Le recours à l'ardoise naturelle pourra être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant, sur des pentes de toitures appropriées. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à l'ardoise naturelle, pourront être employés.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où celles - ci sont justifiées pour des raisons de composition architecturale.

Les toitures de type véranda sont autorisées.

Des toitures terrasses ou de faibles pentes sont également admises pour les annexes et dépendances de type abri de jardin.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.

### 11.5 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement

doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## **11.6 – Clôtures**

### **11.5.1 - Dispositions générales**

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). *(pour appel l'article 43 du règlement départemental de voirie s'applique indépendamment du PLU).*

L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit à l'alignement et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

### **11.6.2 - Mise en œuvre des clôtures**

• **En façade et sur la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,50 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille, ...) ou dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

• **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 mètre.

- soit par un mur en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- soit par des panneaux de bois d'une hauteur maximale hors de tout (y compris soubassement) de 1,80 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre.

Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

• **Dans le sous secteur NhL :**

Les clôtures doivent être traitées avec simplicité en utilisant par exemple des piquets en bois ou métal fins, des lisses en bois et du grillage de préférence à larges mailles.

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres tant à l'alignement que sur limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille,...) ou de la cas de la prolongation d'un mur de qualité existant.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Les haies vives doivent être composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

## **ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1. Dispositions générales**

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

### **12.2. Règles de stationnement**

Il est exigé au minimum :

#### **12.2.1. Constructions à destination d'habitations :**

deux places de stationnement extérieures accessibles depuis la voie publique par logement. Pour les opérations permettant la création de plusieurs logements, il est exigé à minima pour chaque logement la réalisation d'une place de stationnement extérieure et d'un garage fermé.

#### **12.2.2. Constructions à destination de bureaux :**

une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.2.3. Constructions à destination de dépôts et d'ateliers :**

une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.4. Pour les autres constructions** le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## **ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager prenant en compte l'organisation du bâti sur l'unité foncière mais également le bâti et les espaces libres voisins.

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement naturel et bâti. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments d'activités par exemple).



**ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **TITRE V - CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np**

#### **Caractère du secteur :**

Le secteur Np correspond aux parcs et domaines de caractère comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ce patrimoine de qualité, il n'existe plus d'exploitation agricole.

#### **Vocation du secteur :**

Le secteur Np a pour objet de préserver la qualité du patrimoine paysager et monumental à travers sa mise en valeur et le changement de destination d'anciens bâtiments. Des constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas la qualité du cadre paysager et respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti.

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

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Np 2 sont interdites et notamment :**

- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...).

## **ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Np 2 à Np 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux,...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

**2.2 - Sont admises dans le respect des articles Np 3 à Np 14, et dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :**

les installations, les travaux d'aménagement et de réfection ne doivent pas compromettre pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,

les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, ...),

les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales,

**les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à destination d'activité touristique : hôtellerie, village vacances, villages de gîtes, restauration, activité culturelle (musées, parcs à thème), pédagogique, sanitaire et sociale (centre d'accueil, colonie de vacances, ...);

- La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination en activité liée au tourisme : hôtellerie, restauration, activité culturelle (musées, parcs à thème), pédagogique, sanitaire et sociale (centre d'accueil, colonie de vacances,...), aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,

- les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales et de l'ordonnancement de l'ensemble bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,

- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;

- La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle des habitations existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :

- la réfection et l'aménagement des habitations existantes est limitée à la création d'un seul nouveau logement (soit 2 logements en tout au maximum),

- les extensions éventuelles doivent être inférieures à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'ensemble de l'habitation (y compris les extensions ultérieures) ne devant pas excéder 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

- La construction d'annexes et de dépendances aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :
  - les annexes et dépendances projetées doivent être directement liées à une habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'éloignement des dépendances ne doit pas excéder 30 mètres par rapport à la construction principale ;
- La construction d'annexe ou de dépendance, de type abri de jardin, réalisée avec un autre matériau que la construction principale, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un seul abri par unité foncière (voir aussi l'article 11 pour l'aspect extérieur) ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et / ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.  
*Rappels : L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article Np 9.*  
 Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE Np 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.2 – Accès**

*Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.*

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (article R.111-4 du code de l'urbanisme, dernier alinéa).

Toute création de nouveaux accès directs aux terrains est interdite à partir des RD de catégorie 2.

Les accès privés seront limités et impérativement regroupés le long des autres R.D. 77.

### **3.3 - Voies nouvelles**

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

## **ARTICLE N° 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

A défaut de réseau collectif, l'alimentation par puits ou forage est autorisée.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puits privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Les constructions à destination de restauration ainsi que les activités recevant du public (musée, parc à thème, ...) doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

Les travaux de branchements au réseau d'eau potable non destinés à desservir une construction existante ou autorisée sont interdits.

### **4.2 - Eaux usées**

#### **4.2.1 – Rappels**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.2.2 - Règles générales**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain, que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sans stagnation en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : en outre les dispositions de l'article 4.11 des dispositions générales s'appliquent.

## **ARTICLE Np 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

## **ARTICLE Np 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 - Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de l'article 4.6 des Dispositions Générales du présent règlement.

Par rapport aux voies communales, le nu des façades de toute construction doit être implanté avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sans être inférieur à 5 mètres de l'alignement.

### **6.2 - Dispositions particulières**

Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un recul inférieur, une implantation en alignement ou en recul des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions.

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 6.

### **6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à un minimum de 3 mètres en recul de celui-ci.

## **ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de trois mètres en retrait des limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie

générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (WC, salle de bains, ...),
- impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

Les toitures en débordement jusqu'à 1,50 m ne seront pas pris en considération pour l'application de l'ensemble des règles édictées par l'article 7.

Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de retrait de la ou les limites séparatives

Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 1,50 mètre des limites séparatives.

### **ARTICLE Np 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

### **ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur Np.

### **ARTICLE Np 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 – Définition**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

#### **10.2 - Règles générales**

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec le bâti existant et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

La hauteur des constructions projetées ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

### **ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1 – Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les

surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les constructions en bois ainsi que toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles (recherche de qualité environnementale, ...) sont autorisées à condition de respecter les paragraphes précédents. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

## **11.2 – Façades**

### **11.2.1 – Matériaux**

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les annexes et dépendances des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale. Des exceptions sont possibles pour des annexes et dépendances de type abri de jardin, dans la limite d'un seul abri par unité foncière et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> :

celles-ci doivent être traitées extérieurement avec des matériaux de couleur sombre. L'emploi de tôles galvanisées ou d'aspect similaire est strictement interdit.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de constructions traditionnelles existantes, les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies en briques ou en pierres (linteaux, jambages, appui de fenêtres, ...), les corniches, les génoises, les appareillages de briques et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

### **11.2.2 - Baies et ouvertures**

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser (couleur, forme des menuiseries).

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,
- à l'exception des portes de garages, les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ; des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades non visibles depuis les espaces publics existants ou projetés,
- les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions, des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus devront être respectées dans le cas des extensions et de la construction des annexes et dépendances autorisées.

## **11.3 – Toitures**

La pente générale des toitures projetées doit s'harmoniser avec celles du bâti existant.

Les toitures seront généralement réalisées en tuiles demi-ronde en usage dans la région, sur des toitures de faible pente (25° environ). Des pentes supérieures peuvent être autorisées pour harmonisation avec un



bâtiment voisin existant en bon état. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à la tuile demi-ronde, pourront être employés.

En cas d'habitat bio climatique nécessitant des pentes de toit supérieures, il peut être autorisé une pente maximale de 30°.

Le recours à l'ardoise naturelle pourra être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant, sur des pentes de toitures appropriées. D'autres matériaux, d'aspect équivalent à l'ardoise naturelle, pourront être employés.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où celles - ci sont justifiées pour des raisons de composition architecturale.

Des toitures terrasses ou de faibles pentes sont également admises pour les annexes et dépendances de type abri de jardin.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

#### **11.4 - Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### **11.5 – Clôtures**

##### **11.5.1 - Dispositions générales**

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). *pour appel l'article 43 du règlement départemental de voirie s'applique indépendamment du PLU.* L'emploi de plaques pleines de béton moulé ou d'aspect équivalent est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi de la brande et de panneaux de bois est interdit à l'alignement et sur la marge de recul éventuelle de la construction.

##### **11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures**

• **En façade et sur la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les

haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,50 mètre. Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de composition architecturale (porche, grille, ...) ou dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce dernier cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

• **En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un dispositif à claires voies ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- soit par des lisses en bois ou en plastique d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- soit par des panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

Les clôtures éventuelles peuvent être doublées d'une haie vive composées d'essences diversifiées ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre. Une hauteur de mur supérieure pourra être autorisée dans le cas de la prolongation d'un mur de qualité existant. Dans ce cas leur hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

### **ARTICLE Np 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies ouvertes à la circulation automobile et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

### **ARTICLE Np 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à l'échelle de la parcelle et prenant en compte l'organisation du bâti sur l'unité foncière mais également le bâti et les espaces libres voisins.

L'espace perçu depuis la voie (c'est-à-dire l'espace de recul de la construction) doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin d'inscrire le projet dans son environnement naturel et bâti. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.