

# COMMUNE de CHÂTEAUNEUF

## **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

### RÈGLEMENT

#### SOMMAIRE

<b><u>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>	<b>2</b>
<b><u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u></b>	<b>7</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	8
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up	19
<b><u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u></b>	<b>30</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp	31
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa	42
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe	50
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	58
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	67
<b><u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u></b>	<b>72</b>
<b><u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u></b>	<b>83</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT	84
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh	89
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Np	100
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL	109
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep	117

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHATEAUNEUF Il fixe en application des articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

#### 1 - Règlement National d'Urbanisme

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

#### **Article R.111-2 (D. n°98-913, du 12 octobre 1998, a rt. 2)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Article R.111-3-2 (D. n°77-755, du 7 juillet 1977, art. 4)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R.111-4 (D. n°77.775, du 7 juillet 1977, a rt. 5)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n°99-266, du 1er avril 1999, art. 1) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n°99-266, du 1er avril 1999, art. 1) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.111-14-2 (D. n°77-1141, du 12 Octobre 1977, art. 9-11)**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du Code Rural (ancien article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R.111-15 (D. n°86-984, du 19 août 1986, art. 7-1 et D. n°98-913, du 12 octobre 1998, art. 5)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

#### **Article R.111-21 (D. n°77-755, du 7 juillet 1977, art. 14)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 - Servitudes et autres législations**

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

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites.

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et utilisation des sols (cf. liste annexée au P.L.U.),

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du P.L.U. ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du P.L.U. qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier

des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L.315-2 du Code de l'Urbanisme)

d) la Loi "Barnier" du 2 fév. 1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

e) les textes spécifiques concernant le patrimoine archéologique, notamment :

- le Code du Patrimoine, livre V
- le Code de la construction et de l'habitation, article L.112.7.

En vertu de l'article L531.14 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 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.

f) toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientations agricole,...).

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière (article R.123-4).

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

#### **1 - La zone urbaine dite "Zone U"**

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

## **2 - La zone à urbaniser dite “Zone AU”**

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

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

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

## **3 - La zone agricole, dite “Zone A”**

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

## **4 - La zone naturelle et forestière, dite “Zone N”**

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

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

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

## **5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent le cas échéant conformément à l’article R.123-12 du Code de l’Urbanisme :**

*1 - dans la zone U :*

a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l’article L. 123-1;

b) les secteurs délimités en application du a de l’article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. ;

c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

d) Les emplacements réservés, en application du c de l'article L.123-2, 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

*2 - dans la zone N :*

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4.

*3 - dans les zones U et AU :*

Les secteurs, pour lesquels, un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

## **6 - Emplacements réservés**

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

## **7 - Protection des boisements**

*7-1. Au titre du L.130-1*

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L.123-1, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

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

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

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

## **ARTICLE 6 - RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL**

Il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

## **TITRE 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 2 secteurs :

- Le secteur Uc ;
- Le secteur Up ;

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 II

### CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

#### **Caractère du secteur :**

Le secteur Uc correspond au **centre bourg ancien** de CHATEAUNEUF. 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 de quelques activités commerciales et de services établies au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une variété d'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 des activités, des services 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 l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

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

### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4).

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article U<sub>c</sub> 2 et notamment :

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières,
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article U<sub>c</sub> 2.2

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Sont admises, dans le respect des articles U<sub>c</sub> 3 à U<sub>c</sub> 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination :
  - d'habitations et leurs annexes,
  - d'hôtellerie,
  - d'équipements collectifs,
  - de commerce, de bureaux et de services,
  - de stationnement,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général ;

- Les lotissements à destination principale d'habitations,

**2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Uc 3à Uc 14, 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 et d'insalubrité pour le voisinage,
  - 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 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 ;
- Les abris de jardin (un abri par habitation) d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, des constructions admises dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), ou la morphologie urbaine, la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **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.

#### **3.4 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 - Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Si le réseau collectif est réalisé**, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Tant que le réseau collectif n'existe pas**, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

## 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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.4 - Autres réseaux

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE Uc 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, ...) devront exister à proximité.

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

Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec les constructions voisines.

#### 6.1 - Règles générales

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, 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. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

#### 6.2 - Exceptions

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec des constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important et en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines, il peut être imposé un dispositif tel que mur de clôture, porche..., préservant la continuité visuelle des façades.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble 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, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
- 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, ...).

### 6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Uc 7 ci après.

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

### **7.1 - Implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres :**

Les constructions doivent s'insérer dans le tissu existant soit en respectant « l'ordre continu » lorsque celui-ci existe (implantation d'une limite à l'autre ; la construction pouvant alors s'implanter pour partie seulement en limite séparative, dès lors que la continuité visuelle des façades est assurée), soit en étant implantées en retrait de l'une des limites ou des deux.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative une marge latérale doit être réservée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

Une implantation différente en harmonie avec les constructions voisines, édifiées en retrait des limites séparatives, peut être admise si la continuité des constructions sur l'alignement est assurée par l'association du bâti avec des éléments tels que mur de clôture ou porche...

## **7.2 - Implantation sur les autres limites séparatives, et au-delà de la profondeur de 15 mètres pour les limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la demi hauteur dudit bâtiment avec un minimum à 3 mètres.

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

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
  - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faîtage d'un mur pignon ou
  - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.4 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

## **7.3 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique 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 deux bâtiments.

## **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 pris 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) jusqu'à l'égout de la toiture.

### **10.2 – Règle générale**

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

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

### **Objectifs de la règle :**

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

### **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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

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

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

## **11.2 - Façades**

### **11.2.1 - Matériaux**

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc, sable) ; les teintes de couleur vives (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et 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.

L'ensemble des menuiseries sur le bâti ancien devra être en rapport avec la période de construction tant en terme de matériaux que de profils mis en œuvre.

Les menuiseries et les volets seront de préférence en bois et seront peints. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les menuiseries. A défaut on gardera la couleur blanc PVC ou bois naturel, cette dernière disposition n'étant pas admise pour les maisons antérieures à 1950 et les extensions de celles-ci.

## **11.3 - Toitures**

### **11.3.1 - Pentes**

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Les faitages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

### 11.3.2 - Matériaux

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Les couvrants et courants doivent être demi ronds.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

### 11.4 - Traitement des abords

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

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### 11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures doivent être composée en harmonie avec le bâti environnant :

- **À l'alignement et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction**, les clôtures éventuelles seront constituées par un mur bahut d'épaisseur minimale de 0,15 m, enduit comme la construction, de hauteur maximale 1,20 m, surmonté éventuellement par un dispositif à claire voie (grille), l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Le grillage de quelque nature que ce soit n'est pas admis.

Un mur d'épaisseur minimale de 0,15 m, enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être admis dans le cas d'une continuité avec des murs en bon état existants.

Le couronnement des murs se fera de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle** de la construction, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres seront constituées :
  - soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie.
  - Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, 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 ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 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.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemple).

Les arbres existants doivent être dans toute la mesure du possible maintenus.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**TITRE II**  
**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** où prédominent les constructions pavillonnaires et qui se caractérisent aussi par :

- La présence de quelques réalisations d'habitat groupé ;
- Une densité plus faible que le centre bourg ancien ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;

**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 (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4).

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Up 2 et notamment :**

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières,
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Up2.2

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

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

- Les constructions à destination :
  - d'habitations et leurs annexes,
  - d'hôtellerie,
  - d'équipements collectifs,
  - de commerce,
  - de bureaux et de services,
  - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations.

### **2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up 3 à Up 14, 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 et d'insalubrité pour le voisinage,
  - 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 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 ;
- Les abris de jardin (un abri par habitation) d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, des constructions admises dans le secteur dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre. Dans le cas d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage environnant (volume, matériaux...), ou la

morphologie urbaine, la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE Up 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### **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.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres sauf dans le cas d'une voie destinée à desservir un maximum de 2 logements, la largeur de la voie pouvant alors être inférieure.

##### **3.4 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

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

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Si le réseau collectif est réalisé**, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Tant que le réseau collectif n'existe pas**, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Autres réseaux**

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Up 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, ...) devront exister à proximité.

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

### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

### **6.2 - Exceptions**

Une implantation en alignement ou en retrait d'une construction en bon état existante sur une parcelle contiguë est autorisée si cette dernière est implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
- 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, ...).

### **6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement**

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

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

### **7.1 - Règles générales**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2 – Exceptions**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
  - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires dans le cas du faitage d'un mur pignon ou,
  - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);

- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, et pour les entrées de garage, pour lesquels une distance minimale de 5 mètres est imposée.

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

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

#### **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 élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris 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) jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

##### **10.2 – hauteur maximale**

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

#### **ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Objectifs de la règle :**

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

### **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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

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

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Matériaux**

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc, sable) ; les teintes de couleur vives (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

## 11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et 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.

L'ensemble des menuiseries sur le bâti ancien devra être en rapport avec la période de construction tant en terme de matériaux que de profils mis en œuvre.

Les menuiseries et les volets seront de préférence en bois et seront peints. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les menuiseries. A défaut on gardera la couleur blanc PVC ou bois naturel, cette dernière disposition n'étant pas admise pour les maisons antérieures à 1950 et les extensions de celles-ci.

## 11.3 - Toitures

### 11.3.1 - Pentés

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les façades doivent être parallèles au plus grand côté de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

### 11.3.2 - Matériaux

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type "à courant plat" ou "Romane" sont admises. L'onde en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Le fond plat sera le plus réduit possible.

Pour les constructions anciennes et leurs extensions, les couvrants et courants doivent être demi ronds. Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

## 11.4 - Traitement des abords

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

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## 11.5 - Clôtures

*Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires*

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérale ou végétale) ne doit pas excéder :
  - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul des constructions ; ils peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
  - 2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, 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 matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

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

### 12.1 - Généralités

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.

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

### 12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

#### 12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

#### 12.2.2 – autres constructions

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

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

### **13.1 - Règles générales**

Les espaces non bâtis doivent être plantés. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemple).

Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible maintenus.

### **13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

### **13.3 - Obligation de planter**

Dans les lotissements de plus de 5 logements, 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément planté d'arbres de haute tige. La localisation de cet espace devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### 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'ensemble portant sur des programmes de constructions. Un préfixe précise un phasage indicatif d'urbanisation dans le temps :

- 1AU pour une urbanisation à court et moyen termes ;
- 2AU pour une urbanisation à long terme.

La zone AU est constituée de **4 secteurs** dont la constructibilité est soumise à certaines conditions :

- **Le secteur 2AU** dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. ;
- **Les secteurs 1AUp, 1AUe, 1AUL et 1AUa** dont l'urbanisation est soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le présent règlement accompagné de ses documents graphiques ;
  - Le secteur 1AUp est composé de 4 sous secteurs :
    - 1AUp « Tartifume »,
    - 1AUp « Les Boulinières »,
    - 1AUp « La Grande Maison »
    - 1AUp « Les Terres Rouges »

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

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

**TITRE III**  
**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp**

**Caractère du secteur :**

Le secteur 1AUp recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, 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 essentiellement d'habitat sous diverses formes et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Le secteur 1AUp est composé de 4 sous secteurs :

- 1AUp « Tartifume »,
- 1AUp « Les Terres Rouges »
- 1AUp « Les Boulinières »
- 1AUp « La Grande Maison »

**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. Elle doit notamment respecter les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement et être compatible avec les orientations d'aménagement édictées sur le secteur de Tartifume en vertu de l'article L123-1 du code de l'Urbanisme.

On pourra également se reporter à la partie C du Rapport de Présentation dans laquelle figure, sous forme de simulation, un exemple d'aménagement pour les sous secteurs 1AUp. Ces exemples illustrent les principes d'organisation définis dans le présent règlement en tenant compte des points forts du site tels qu'ils ont pu être perçus, et permettent de décrire « l'esprit » des aménagements souhaités pour ces futurs quartiers sans pour autant figer précisément le parti d'aménagement. D'autres esquisses, prévoyant par exemple des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires,... sont bien entendu possibles en respectant les principes du règlement (figurant sur les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites) et les orientations d'aménagement.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUp2 et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.
- Les abris de jardins autres que ceux autorisés à l'article 1AUp2.2

#### **ARTICLE 1AUp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.

**2.2 - Sont admises sous conditions, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le secteur y compris la construction d'annexes accolées ou non, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;

**2.3 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :**

⇒ L'opération projetée intéresse un ensemble immobilier comportant au minimum 5 lots ou 5 logements ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination sociale et d'équipements collectifs ;

⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement et les orientations d'aménagement ;

⇒ De réaliser les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

**les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination :
  - d'habitations et leurs annexes,
  - d'hôtellerie,
  - d'équipements collectifs,
  - de commerce,
  - de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations ;
- Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les abris de jardin (un abri par habitation) d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
  - 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 nuisances éventuelles,
  - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AUp 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### **3.3 - Voies nouvelles : règles générales**

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.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres sauf dans le cas d'une voie destinée à desservir un maximum de 2 logements, la largeur de la voie pouvant alors être inférieure.

Des amorces indicatives de voirie résidentielles destinées à être ouvertes à la circulation automobile figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

##### **3.4 - Voies nouvelles : Prescriptions particulières**

###### **3.4.1 - Sous-secteur 1AUp « Tartifume »**

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie structurante dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur l'orientation d'aménagement (document 2.B).

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur la rue du Petit Moulin.

Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ce tracé doit permettre d'assurer à terme une liaison avec la rue Rivaudeau.

#### **3.4.2 - Sous-secteur 1AUp « Les Terres Rouges »**

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie structurante dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

La voie structurante doit assurer à terme la liaison entre la RD 28 et le secteur 2AU.

#### **3.4.3 - Sous-secteur 1AUp « La Grande Maison »**

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie structurante dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

La voie structurante doit assurer à terme la liaison entre la RD 28 et le secteur 2AU.

### **3.5 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

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

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Si le réseau collectif est réalisé**, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Tant que le réseau collectif n'existe pas**, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Autres réseaux**

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUp 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, ...) devront exister à proximité.

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

### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;

### **6.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- 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, ...).

**6.3** - Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas aux limites entre l'opération et les parcelles riveraines ainsi qu'aux entrées de garages qui doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### **6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement**

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUp 7 ci après.

#### **ARTICLE 1AUp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7.1 - Règles générales**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

##### **7.2 – Exceptions**

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

- lorsque la hauteur au faîtage de la construction ne dépasse pas :
  - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
  - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
- 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, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, ainsi qu'aux entrées de garages qui doivent respecter un recul nominal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### **ARTICLE 1AUp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUp 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 pris 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) jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

### **10.2 – hauteur maximale**

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

## **ARTICLE 1AUp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Objectifs de la règle :**

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

### **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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

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

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire).

## **11.2 - Façades**

### **11.2.1 - Matériaux**

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc, sable) ; les teintes de couleur vives (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

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

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et 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.

Les menuiseries et les volets seront de préférence en bois et seront peints dans les nuances de vert, de bleu ou de blanc cassé ; les ferrures seront peintes de la même couleur que les menuiseries. A défaut on gardera la couleur blanc PVC ou bois naturel.

## **11.3 - Toitures**

### **11.3.1 - Pentes**

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les façades doivent être parallèles au plus grand côté de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

### **11.3.2 - Matériaux**

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « romane » sont admises.

L'onde en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Le fond plat sera le plus réduit possible.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

## 11.4 - Traitement des abords

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

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## 11.5 - Clôtures

*Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires*

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérale ou végétale) ne doit pas excéder :
  - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul des construction ; ils peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
  - 2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, 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 matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

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

### 12.1 - Généralités

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.

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

### 12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

### **12.2.2 – autres constructions**

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

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

### **13. 1 - Règles générales**

Les espaces non bâtis doivent être plantés. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemple).

Les arbres existants doivent être dans toute la mesure du possible maintenus.

### **13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

### **13.3 - Obligation de planter**

Dans les lotissements de plus de 5 logements, 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément comportant des arbres de haute tige. La localisation de cet espace devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

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

Sans objet

**TITRE III**  
**CHAPITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa**

**Caractère du secteur :**

Le secteur 1AUa recouvre des terrains situés à l'est de la zone agglomérée en bordure de la route départementale n°71. Leur caractère naturel, leur configuration, leur superficie importante, le parcellaire inadapté et leur 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 :**

D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil d'activités économiques nouvelles en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

**Présentation des conditions d'urbanisation**

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2 et en particulier:**

- Le stationnement isolé 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 (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...)
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les carrières.

#### **ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.

**2.2 –Sont admises, dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14, et dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :**

- ⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent,
- ⇒ De réaliser les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

**les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination :
  - d'artisanat
  - industrielle
  - d'entrepôt
  - de commerce,
  - de bureaux et de services ;
  - d'équipements collectifs
  - de stationnement ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### ***ARTICLE 1AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur la route départementale n°71.

### 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.

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

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

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

### 4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2 - Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Si le réseau collectif est réalisé**, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Tant que le réseau collectif n'existe pas**, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.4 - Autres réseaux**

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

### **ARTICLE 1AUa 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, ...) devront exister à proximité.

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

#### **6.1 – règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°71
- à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

#### **6.2.- Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

#### **6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement**

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUa 7 ci après.

## **ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant une marge latérale minimale de 5 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

### **7.2 – Implantation par rapport aux autres limites :**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux limites du secteur 1AUa et de 5 mètres par rapport à chacune des autres limites séparatives.

### **7.3- Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...).

## **ARTICLE 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

*Sans objet*

## **ARTICLE 1AUa 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 pris 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) jusqu'à l'égout de la toiture. .

### **10.2 - Règles générales**

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtiage.

La hauteur des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, les 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.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

### **11.2 – Façades**

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades 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...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

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

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**

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

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.

## **ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1 - Généralités**

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.

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

### **12.2 – règles de stationnement**

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :**

2 places de stationnement par logement

**12.2.2 - pour les autres constructions:**

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

**ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

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

**13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**TITRE III**  
**CHAPITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe**

**Caractère du secteur :**

Le secteur 1AUe recouvre les terrains situés d'une part à l'entrée Est du bourg aggloméré et d'autre part à proximité des équipements scolaires, dont la configuration et la qualité esthétique du cadre naturel et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation, imposent le recours à une opération d'aménagement sur la base d'une recherche de cohérence d'ensemble.

**Vocation du secteur :**

Il s'agit de permettre la réalisation d'équipements collectifs (salle polyvalente...) et notamment scolaires tout en assurant une liaison avec les secteurs NL à vocation d'aménagement léger de loisirs, de détente.... Les opérations projetées doivent contribuer au maintien de l'identité et de la qualité du lieu.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe2 et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et 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 (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.

#### **ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles 1AUe 3 à 1AUe 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.

## **2.2 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUe 3 à 1AUe 14, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :**

⇒ L'opération projetée ne compromette pas la qualité du cadre naturel dans lequel elle s'inscrit ;

⇒ De réaliser les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

### **les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination :
  - d'équipements collectifs, scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports, de loisirs, d'accueil spécialisé ;
  - de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées à l'article 1AUe 2.1 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées à l'article 1AUe 2.1 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AUe 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **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.

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise. Une largeur supérieure proportionnée à leur fonction peut être exigée.

Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ce tracé doit permettre d'assurer à terme une liaison avec le secteur NL.

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

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Autres réseaux**

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

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

Sans objet.

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

### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :

- De 15 mètres en retrait de l'axe des RD 28 et 71
- de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

### **6.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas suivant, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

### **6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement**

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUe7 ci après.

## **ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives 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 sa demi hauteur avec un minimum à 5 mètres.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives formant le périmètre du secteur 1AUe.

## **7.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

### **ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUe 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**

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, les 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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

### **11.2 – Façades**

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les façades 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...).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

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

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**

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

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.

## **ARTICLE 1A<sup>Ue</sup> 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 - Généralités**

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 – règles de stationnement**

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation**

il est exigé 2 places de stationnement par logement

### **12.2.2 – autres constructions**

le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante boisée qui doit s'harmoniser avec l'environnement naturel. Des compositions d'essences variées doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL**

#### **Caractère du secteur :**

**Le secteur 1AUL** correspond à des espaces naturels situés soit en limite de la zone agglomérée, lieu dit « les Petites Vieilles Ventes », soit en limite du marais, lieu dit le « Bois Marin », secteurs dans lesquels il existe déjà, et il est envisagé, des activités d'hébergement touristique, de sport ou de loisirs.

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

Dans le secteur 1AUL il s'agit de permettre la réalisation d'équipements et de constructions liés à l'hébergement touristique, aux loisirs et au sport, ainsi que la réalisation des aménagements destinés à accompagner ces activités, tout en assurant la préservation et la mise en valeur de l'ensemble des éléments naturels contribuant à l'identité et à la qualité du lieu.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

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

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUL 2 sont interdites et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUL2.2 ;

#### **ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles 1AUL 2 à 1AUL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux
- Les constructions à destination d'équipements touristiques, scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports et de loisirs
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités de sports, de loisirs, de tourisme ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., P.R.L., bungalows...) ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes permanents ou saisonniers (terrains de camping) (articles R.443-7 à R.443-8-2 du Code l'Urbanisme) ;

## **2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles 1AUL 3 à 1AUL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, accolées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions et installations autorisées dans le secteur 1AUL ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions et installations autorisées dans le secteur 1AUL ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment (y compris la construction d'annexes accolées ou non) dans le cadre d'un changement de destination en habitation, en activité hôtelière, en activité de loisirs, culturelles ou sportives, en activité touristique, ou en activité d'artisanat d'art, aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie, matériaux traditionnels...),
  - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment d'élevage agricole
  - les transformations projetées et les extensions éventuelles doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
  - 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, qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée ;
- Les installations et aménagements légers de faible emprise, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (abri d'observation ornithologique, abri pour la pêche, mobilier d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...) à condition que leur implantation et leur aspect (matériaux et teinte) ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation et installation autorisées dans le secteur.

## **ARTICLE 1AUL 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3.3 - Voies nouvelles : règles générales**

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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

## **ARTICLE 1AUL 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 public d'eau potable.

Les constructions à destination d'hôtellerie ainsi que les activités recevant du public doivent être raccordées au réseau public 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**

Le rejet au réseau public 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 dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

**Si le réseau collectif est réalisé**, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Tant que le réseau collectif n'existe pas**, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Autres réseaux**

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

Les branchements et extensions de réseaux sont autorisés dans la mesure où ils sont destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée.

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

#### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :

- De 15 mètres en retrait de l'axe de la RD 71
- de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

#### **6.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- 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, ...).

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

#### **7.1 - Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites de la zone et à 5 mètres au moins des autres limites séparatives.

## **7.2 - Exceptions**

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

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- 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, ...).

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE 1AUL 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, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

#### **10.2 – hauteur maximale**

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

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

**Objectifs de la règle :**

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*
- *Permettre la créativité architecturale,*
- *Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.*

## **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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

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

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire.

## **11.2 - Façades**

### **11.2.1 - Matériaux**

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc, sable); les teintes de couleur vives (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et 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.

Les menuiseries et les volets seront de préférence en bois et seront peints dans les nuances de vert, de bleu ou de blanc cassé ; les ferrures seront peintes de la même couleur que les menuiseries. A défaut on gardera la couleur blanc PVC ou bois naturel.

### **11.3 - Toitures**

#### **11.3.1 - Pentes**

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans.  
Les faitages doivent être parallèles au plus grand coté de la construction.  
Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.  
Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

#### **11.3.2 - Matériaux**

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « romane » sont admises.

L'onde en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Le fond plat sera le plus réduit possible.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

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

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

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, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.5 - Clôtures**

*Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires*

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

On aura plutôt recours à des clôtures en grillage métallique ou grillage en treillis soudés, doublées ou non d'une haie vive privilégiant l'utilisation d'essences locales variées.

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.

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

### **12.1 - Généralités**

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 - Règles de stationnement**

Il est exigé au minimum :

- **Pour les logements** : deux places de stationnement par logement.
- **Pour l'hôtellerie** : une place de stationnement pour 2 chambres ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;

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

### **13.1 – règle générale**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation, en tenant compte des éléments naturels (et éventuellement bâtis) contribuant à l'identité et à la qualité du lieu. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

### **13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**TITRE III**  
**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU**

**Caractère du secteur :**

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation future à long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et difficilement accessibles. Ce qui ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme.

**Vocation du secteur :**

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. La constructibilité est donc limitée aux extensions des constructions existantes et à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

Dans le secteur 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion de la modification ou de la révision du P.L.U., procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

#### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU2 sont interdites et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés (type P.R.L. : Parc Résidentiel de Loisirs) pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures autorisés à l'article 2AU2.2 ;
- Les constructions agricoles et les installations d'élevage ;

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

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles 2AU 3 à 2AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.

**2.2 - Sont admis sous conditions, et dans le respect des articles 2AU 3 à 2AU 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à des équipements d'infrastructure ou à des équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.
- Les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

##### **3.1 – règle générale**

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d'accès nouveau est interdite.

##### **3.2 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

**Les articles 4.1 à 4.4 qui suivent s'appliquent uniquement pour les extensions et améliorations de bâtiments existants :**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public, par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

##### **4.2 - Eaux usées**

**Si un réseau public est réalisé**, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

**Tant que le réseau public n'existe pas**, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Autres réseaux**

Toute construction nécessitant l'électricité, le téléphone, le gaz... doit être alimentée par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

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

### ***ARTICLE 2AU 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, ...) devront exister à proximité.

### ***ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et des voies exclusivement piétonnes et ou cyclables.

### ***ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

### ***ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

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

### ***ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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 pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder la hauteur du bâti existant.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions, les 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.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 – règles générales**

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

#### **13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

### **ARTICLE 2AU 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 à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

#### Caractère de la zone A

La zone A correspond à des terrains non équipés à caractère naturel sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- d'exploitations agricoles

#### Vocation de la zone A

Il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques, autour des exploitations 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 donc limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

#### La zone A comprend :

- **un secteur A strict**
- **un secteur inconstructible, le secteur Ai**, dans lequel il s'agit de préserver les espaces libres aux abords de l'agglomération et ainsi :
  - prévenir les nuisances éventuelles avec les quartiers d'habitat,
  - introduire un principe de précaution pour ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extension urbaine à très long terme.
- **un secteur Ap**, dans lequel l'implantation des constructions doit faire l'objet d'une recherche particulière afin de limiter leur impact dans le paysage et notamment de préserver la perspective sur le Petit Moulin.

Dans la zone A s'appliquent les corps de règles qui suivent.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

#### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping à l'exception des campings à la ferme) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article A 2.2 ;
- Les bâtiments à caractère industriel liés à l'activité agricole tels que les coopératives agricoles (autres que les coopératives de matériel agricole).
- Les abris de jardins autres que ceux autorisés à l'article A2.2

#### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1 – Sont admises en dehors du secteur Ap et dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à la gestion des voiries et réseaux ou liés ou nécessaires à l'activité agricole.

**2.2 – en dehors des secteurs Ai et Ap, sont admises sous conditions et dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'activité agricole (granges, serres, étables, installations d'élevage, silos, hangars à matériel ...)
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation (et leurs annexes) à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
  - localisées le plus près possible d'un bâtiment de l'exploitation ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée sans jamais pouvoir dépasser 250 mètres.
  - que la construction de l'habitation ne soit édifiée qu'après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et de services nécessaires aux activités de l'exploitation agricole à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production (local de vente sur place des produits de la ferme) ; les constructions doivent être localisées le plus près possible des bâtiments de l'exploitation ou de l'habitation de l'exploitant ; dans tous les cas, l'éloignement n'excèdera jamais plus de 150 mètres hormis en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole dans le cadre d'un aménagement à destination d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte...) dans la mesure où celui-ci est directement lié à l'activité agricole et constitue un complément de celle-ci et aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels ;
  - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant ;
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois : camping à la ferme (article R.443-6-4 du Code l'Urbanisme), à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les abris de jardin (un abri par habitation) liés à l'habitation de l'exploitant, d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions de l'article 5 du titre I.

**2.3 – dans le secteur Ap, sont admises sous conditions et dans le respect des articles A3 à A14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires et complémentaires à l'activité agricole à condition de rechercher une implantation limitant leur impact dans le paysage et préservant la perspective sur le Petit Moulin en recherchant :
  - soit l'adossement contre une haie ou un boisement existant,
  - soit un repli de terrain ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ou à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des paysages.
- Les équipements d'infrastructures, les installations et ouvrages techniques à condition de ne pas compromettre la qualité du paysage dans lequel ils s'inscrivent.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A3 : 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 - 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.

##### **3.3 - Accès**

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).

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

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

##### **3.4 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE A4 : 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 public d'eau potable ; l'alimentation par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, est admise.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public (ferme auberge, camping à la ferme...).

### **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**

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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, conformément à la réglementation en vigueur.

### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.4 - Autres réseaux**

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

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

## **ARTICLE A5 : 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, ...) devront exister à proximité.

## **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

En sus dans le secteur Ap, les constructions doivent être implantées de manière à limiter leur impact dans le paysage dans les conditions fixées à l'article A2.3.

### **6.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie, dans l'alignement constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité)..

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- 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, ...).

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite soit à au moins 4 mètres en retrait.

## **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres en retrait des limites séparatives.

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

- lorsque la hauteur au faîtage de la construction ne dépasse pas :
  - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
  - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

En sus dans le secteur Ap, les constructions doivent être implantées de manière à limiter leur impact dans le paysage dans les conditions fixées à l'article A2.3.

## **ARTICLE A8 : 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 A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A10 : 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, éolienne, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 - Règles générales**

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerce, de bureaux et de services visées à l'article A.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement 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, est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage et ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale. Toutefois, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant à proximité.

**En outre dans le secteur Ap**, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte à la qualité des paysages (préservation des vues sur le Petit Moulin notamment). La hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A11 : 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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

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

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire).

## **11.2 - Implantation**

Les constructions nouvelles visées à l'article A.2.2 doivent être implantées à proximité du bâti existant et composées en harmonie avec celui-ci, sauf exception dûment justifiée par les contraintes de l'exploitation.

## **11.3 - Façades**

### **11.3.1 - Matériaux**

#### **11.3.1.1 – Règle générale**

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

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

**Les bâtiments d'activités** doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

#### **11.3.1.2 – en outre, dans le secteur Ap**

Les constructions nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du cadre paysager dans lequel elles s'insèrent et doivent notamment préserver la perspective sur le site du Petit Moulin, depuis les chemins ruraux de La Charlière et des Héros. Les constructions et installations doivent être traitées de manière à limiter au maximum leur impact dans le paysage en privilégiant notamment les bardages bois.

### **11.3.2 - Baies et ouvertures**

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et 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.

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne leur couleur.

## **11.4 - Toitures**

### **11.4.1 - Pentes**

Les toitures doivent être composées en harmonie avec le bâti existant.

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

#### **11.4.2 - Matériaux**

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « romane » sont admises.

L'onde en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Le fond plat sera le plus réduit possible.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être 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

*Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.*

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage

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

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

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

## **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, abris de jardin...).

**En outre dans le secteur Ap**, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au cadre paysager dans lequel elles s'insèrent et notamment respecter la perspective sur le Petit Moulin qui se dégage depuis les chemins ruraux de La Charlière et des Héros. Des plantations, sous forme de haies bocagères diversifiées, pourront être exigées afin de limiter l'impact des constructions dans le site environnant.

### **13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

**ARTICLE A14 : 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 de sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites et des paysages.

La constructibilité est donc limitée.

La zone naturelle et forestière comprend 5 secteurs :

- Le secteur N, appelé aussi secteur N strict
- Le secteur Np
- Le secteur Nh,
- Le secteur NL,
- Le secteur Nep,

Dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques.

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

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N STRICT**

#### **Caractère du secteur :**

Le secteur N strict comprend les espaces naturels de qualité et remarquablement bien préservés de la commune et notamment une partie du marais faisant l'objet d'un classement en Z.N.I.E.F.F. de type 1.

Le secteur N strict ne comprend aucune construction.

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

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit d'interdire la constructibilité.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

#### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 sont interdites et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- 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 (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article N 2.2 ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les carrières
- Les abris de jardins

#### **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles N3 à N14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux,...).
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels.

**2.2 - Sont admises sous conditions et dans le respect des articles N3 à N14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau...) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les intégrer le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées.
- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage...) à condition que leur localisation ou leur aspect (matériaux, teintes,...) ne remettent pas en cause l'intérêt du site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**

##### **3.1 - 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.*

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

##### **3.2 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE N4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

#### **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf nécessité technique s'imposant aux ouvrages d'infrastructures ou de superstructures, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

#### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf nécessité technique s'imposant aux ouvrages d'infrastructures ou de superstructures,

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 4 mètres en retrait de celles-ci.

#### **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

#### **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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, éoliennes, etc.

La hauteur des constructions et des extensions doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et le bâti existant.

#### **ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

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 clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements) et être composées en harmonie avec le site environnant.

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

## **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

### **13.2 - Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **13.3 - Éléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les boisements et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

## **ARTICLE N14 : 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 aux villages, hameaux, lieux-dits et constructions isolées, éparpillés au sein du territoire de bocage. Il rassemble majoritairement des constructions à destination d'habitation ainsi que quelques activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

Le secteur Nh se compose d'un tissu associant des espaces urbanisés denses et des secteurs pavillonnaires.

Ce secteur comprend également quelques habitations isolées ou enclavées au sein des structures agricoles.

**Vocation du secteur :**

Le secteur Nh a pour objet de permettre l'extension des constructions existantes et l'accueil de quelques habitations supplémentaires en comblement des dents creuses, dans les villages du Perthuis Sec, du Fief des Forêts et du Lambourg.

Dans l'ensemble du secteur Nh, les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers alentours ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages environnants (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ces capacités d'accueil sont d'autant plus limitées que le secteur Nh est composé d'un sous-secteur Nhr dans lequel seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Ces sous-secteurs Nhr sont extrêmement majoritaires sur le territoire communal.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

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

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2 sont interdites et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature,
- 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 (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...);
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les constructions industrielles ;
- Les installations d'élevage
- Les carrières ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Nh 2

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

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

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général (y compris hydraulique).

## **2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Nh 3 à Nh 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### **2.2.1 – dans le sous-secteur Nhr**

- La réfection, l'aménagement, l'extension mesurée des habitations existantes, y compris la construction d'annexes accolées ou non, aux conditions cumulatives suivantes :
  - Les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, ...)
  - l'extension mesurée à destination d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un second logement et doit respecter les règles édictées à l'article Nh9;
  - les annexes projetées (annexes accolées ou non) doivent respecter les règles édictées à l'article Nh9.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension (y compris la construction d'annexes, accolées ou non) des constructions à destination d'artisanat existantes (y compris 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 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 permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - que l'éloignement des annexes n'excède pas 20 mètres par rapport à l'habitation à laquelle elle est rattachéeces conditions étant cumulatives ;

### **2.2.2 – en dehors du sous-secteur Nhr :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes à condition d'être distante d'au moins 100 mètres de tout bâtiment et installation agricole en activité et de respecter les dispositions définies aux articles Nh6 et Nh9 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

- La réfection, l'aménagement, l'extension mesurée (y compris la construction d'annexes accolées ou non), d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local scolaire, sanitaire & social, de loisirs ou de tourisme, 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 (tuiles demi-rondes, moellons de schistes,...) ;
  - 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 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 aménagements et extensions projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...)
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension (y compris la construction d'annexes, accolées ou non) des constructions à destination d'artisanat existantes (y compris 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 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 environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 ces conditions étant cumulatives ;
- Les abris de jardin (un abri par habitation) d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions de l'article 5 du titre I.

### **ARTICLE Nh 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **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.

### **3.4 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE N° 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; l'alimentation par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, est admise.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

### **4.2 - Eaux usées**

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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.

### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Autres réseaux**

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

### **ARTICLE Nh 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, ...) devront exister à proximité.

Pour être constructible un terrain doit avoir une surface minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

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

#### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent également être implantées dans la bande d'implantation des constructions définie à l'article Nh9 et sur les documents graphiques du règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes implantées au-delà de cette limite.

#### **6.2 – Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'extension de constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celui-ci, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- 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, ...)

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite soit à au moins à 3 mètres en retrait.

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

### **7.1 – Règle générale**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à 3 mètres.

### **7.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
- 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, ...).

## **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 deux bâtiments.

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

L'emprise au sol des annexes des habitations autorisées à l'article Nh2.2 ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire en sus de l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

**En dehors du sous-secteur Nhr**, l'emprise au sol, des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées, doit respecter la bande d'implantation des constructions définie sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Cette bande constructible s'étend sur 40 mètres à partir de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

**Dans le sous-secteur Nhr** l'emprise au sol de l'extension des habitations autorisée à l'article Nh2.2 ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire en sus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

L'emprise au sol des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

## **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, éolienne, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 - Règles générales**

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation et d'artisanat visées à l'article Nh.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, la hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitations, est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage et ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE Nh11 : 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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

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

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire).

## 11.2 - Façades

### 11.2.1 - Matériaux

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

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

**Les bâtiments d'activités** doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

### 11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et 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.

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne leur couleur.

## 11.3 - Toitures

### 11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

### 11.3.2 - Matériaux

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « romane » sont admises.

L'onde en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Le fond plat sera le plus réduit possible.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

**Pour les bâtiments d'activités**, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

#### **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**

*Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.*

- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des murs de clôtures éventuels ne doit pas excéder :
  - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul des constructions ; ils peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
  - 2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- Les clôtures végétales d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être doublées d'un grillage
- 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 doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

### **ARTICLE N° 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

#### **12.1 - Généralités**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

#### **12.2 – pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé deux places de stationnement par logement

## **ARTICLE N° 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 – règle générale**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemple).

### **13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

## **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 hameaux comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ces bâtiments de qualité, il n'existe plus d'exploitation agricole.

Le secteur Np se caractérise par un bâti généralement regroupé, relativement dense, mais pas forcément implanté à l'alignement des voies.

**Vocation du secteur :**

Le secteur Np a pour objet de préserver la qualité du patrimoine bâti local, à travers sa mise en valeur et le changement de destination d'anciens bâtiments à usage agricole. Des extensions limitées sont autorisées dans la mesure où celles-ci respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti.

En vue de préserver l'espace agricole environnant et l'intérêt du patrimoine bâti, les constructions neuves à destination d'habitation (nouveaux logements) sont interdites. Seules les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes éventuelles sont autorisées dans le respect de l'architecture traditionnelle.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).
- Vestiges archéologiques : les sites recelant des vestiges archéologiques sont soumis aux dispositions législatives propres signalées à l'article 2 du Titre 1 du présent règlement.

#### **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 en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature,
- 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 (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les installations d'élevage ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin autres que ceux autorisés à l'article Np 2.

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

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

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux (notamment hydraulique) et d'intérêt général.

## **2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Np 3 à Np 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réfection, l'aménagement, l'extension mesurée des habitations existantes, y compris la construction d'annexes accolées ou non aux conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension mesurée à destination d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un second logement et doit respecter les règles édictées à l'article Np9;
  - les annexes projetées (annexes accolées ou non) doivent respecter les règles édictées à l'article Np9 ;
  - Les extensions éventuelles ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles), et 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 réfection, l'aménagement, l'extension mesurée d'un ancien bâtiment agricole (y compris la construction d'annexes accolées ou non), dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, ou en local scolaire, sanitaire & social, de loisirs, de tourisme ou d'artisanat d'art 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 (tuiles demi-rondes, moellons de schistes,...) ;
  - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation d'exploitation agricole en activité ;
  - l'extension mesurée à destination d'habitation ne doit pas aboutir à la création d'un second logement et doit respecter les règles édictées à l'article Np9;
  - 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 annexes projetées (annexes accolées ou non) doivent respecter les règles édictées à l'article Np9 ;
  - les aménagements et extensions projetées ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles,...),
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les abris de jardin (un abri par habitation) d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions de l'article 5 du titre I.

## **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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **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.

### **3.4 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

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

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, est admise.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

### **4.2 - Eaux usées**

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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.

#### **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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Autres réseaux**

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

### **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, ...) devront exister à proximité.

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

*Objectif de la règle : implanter les constructions en respectant la qualité du tissu urbain existant.*

#### **6.1 - Règles générales**

Les extensions des constructions existantes et leurs annexes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant et ne doivent pas constituer une rupture dans le tissu urbain.

Les extensions ne doivent pas constituer une gêne pour la sécurité.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit au moins à 3 mètres en retrait.

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

Objectif de la règle : planter les constructions en respectant la qualité du tissu urbain existant.

### **7.1 - Règles générales**

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, une ou des marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)
- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;

## **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 deux bâtiments.

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

L'emprise au sol des annexes des habitations autorisées à l'article Np2.2 ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire en sus de l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

L'emprise au sol de l'extension des habitations autorisée à l'article Np2.2 ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire en sus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

L'emprise au sol des autres constructions autorisées n'est pas réglementée.

## **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 pris 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 éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

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

### **Objectifs de la règle :**

- *Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,*
- *Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,*

### **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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire).

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Matériaux**

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

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc, sable); les teintes de couleur vives (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

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

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et 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.

L'ensemble des menuiseries sur le bâti ancien devra être en rapport avec la période de construction tant en terme de matériaux que de profils mis en œuvre.

Les menuiseries et les volets seront de préférence en bois et seront peints. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les menuiseries. A défaut on gardera la couleur blanc PVC ou bois naturel, cette dernière disposition n'étant pas admise pour les maisons antérieures à 1950 et les extensions de celles-ci.

### **11.3 - Toitures**

#### **11.3.1 - Pentes**

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

#### **11.3.2 - Matériaux**

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Les couvrants et courants doivent être demi ronds.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

### **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**

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des murs de clôtures éventuels ne doit pas excéder :

-1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul des constructions ; ils peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

-2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de la construction.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 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 doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

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

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

## **ARTICLE Np 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 l'environnement bâti.

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

### **13.1 – règle générale**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

### **13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## TITRE V

### CHAPITRE 4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

##### **Caractère du secteur :**

Le secteur NL comprend les espaces naturels et de loisirs situés en contact avec les secteurs urbanisés et urbanisables de la commune. Il correspond aux abords de l'aire de loisirs des Boulinières et de la Motte Féodale.

Le secteur NL ne comporte aucune construction.

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

Dans ces espaces, il s'agit de permettre l'accueil d'équipements légers ouverts au public pour la détente, les loisirs, la culture et le tourisme tout en préservant la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.

## SECTION I

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).
- Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I – Article 2.4).

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

**Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2 sont interdites et en particulier :**

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article NL 2.2 ;
- Les constructions agricoles ;
- Les carrières ;
- Les abris de jardin

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

**2.1 - Sont admises dans le respect des articles NL 2 à NL 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Sans objet

**2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles NL3 à NL14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aires de jeux, de sports ou de tourisme ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur et intégrées dans l'environnement ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des aires de jeux et de sports ou de tourisme autorisées dans le secteur dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les constructions légères de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (abri d'observation ornithologique, abris pour la pêche...) ;
- Les installations et aménagements légers non bâtis, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (mobiliers d'information, aire de pique-nique, parcours santé, balisage...).
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels. ;

## **ARTICLE NL3 : 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 - 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.

### **3.3 - Accès**

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).

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

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité, de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

### **3.4 - Cheminements piétonniers à conserver**

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE NL 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 raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

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**

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 dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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.

### **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 et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Autres réseaux**

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

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

### **ARTICLE NL 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, ...) devront exister à proximité.

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

#### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

#### **6.2 - Exceptions**

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 ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

#### **6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite soit à au moins à 3 mètres en retrait.

### **ARTICLE NL7 : 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.

## **ARTICLE NL 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 deux bâtiments.

## **ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE NL 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 le secteur : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 - Règles générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres et doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel bâti et existant à proximité.

## **ARTICLE NL11 : 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.

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 autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de type contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

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 - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

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.

### **11.3 - Matériaux**

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

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature (type tôle ondulée galvanisée...) sont interdites

### **11.4 - Clôtures**

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

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

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

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

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

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

### **13.1 - Règles générales**

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de lagunes d'assainissement exemple).

### **13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que ces structures 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.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

**ARTICLE NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**TITRE V**  
**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nep**

**Caractère du secteur :**

Le secteur Nep comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation d'installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux usées collectives, soit aux déchetteries et autres zones de dépôts temporaire...

**Vocation du secteur :**

Il s'agit dans ce secteur très spécifique de permettre une évolution des installations pour adaptations aux exigences techniques. Situées nécessairement à l'écart de l'agglomération et des villages, afin de limiter les nuisances envers les quartiers d'habitat, il s'agit néanmoins de mettre en œuvre des dispositions pour limiter leur impact sur l'environnement.

**SECTION I**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

**ARTICLE Nep 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nep 2 sont interdites.

**ARTICLE Nep 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux usées (station d'épuration, station de pompage, lagunes d'assainissement...) et aux stockages temporaires des déchets (déchetteries, dépôts divers...).

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

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

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**ARTICLE Nep 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

**4.1 - Eau potable**

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

**4.2 - Eaux usées**

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public 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, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction ou installation 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.

**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 public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Autres réseaux**

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

#### **ARTICLE Nep 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, ...) devront exister à proximité.

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

##### **6.1 - Règles générales**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

##### **6.2 - Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale :

- 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, ...)

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 mètres en retrait.

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

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de service public, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

L'aspect extérieur des constructions, les 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.

Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

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

#### **13.1 - Règles générales**

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

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

#### **13.2 - Éléments de paysage naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures 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.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.