

Département de SEINE ET MARNE  
COMMUNE DE VILLE SAINT  
JACQUES

Révision de Plan d'Occupation des sols  
Elaboration de Plan Local d'Urbanisme

4~ Règlement

---

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du : 22.02.2006

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du : 28.06.2007

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 22.02.2008



# Sommaire

<b>TITRE I</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>3</b>
PARAGRAPHE 1 :	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL D'UN PLU .....	3
PARAGRAPHE 2 :	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
PARAGRAPHE 3 :	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
PARAGRAPHE 4 :	ADAPTATIONS MINEURES .....	4
PARAGRAPHE 5 :	PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE .....	5
PARAGRAPHE 6 :	PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.....	5
PARAGRAPHE 7 :	LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.....	5
PARAGRAPHE 8 :	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES .....	6
<b>TITRE II</b>	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....	9
CHAPITRE 2 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....	18
<b>TITRE III</b>	<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>25</b>
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU .....	26
CHAPITRE 2 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX.....	32
CHAPITRE 3 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU .....	38
<b>TITRE IV</b>	<b>Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>42</b>
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	43
<b>TITRE V</b>	<b>Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>48</b>
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	49

## *Titre I - Dispositions générales*

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **PARAGRAPHE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VILLE SAINT JACQUES.

### **PARAGRAPHE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- I- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du code de l'Urbanisme qui restent applicables.
- II- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du PLU.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

- I- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
  - la zone UA et les secteurs UAa, UAb et UAc,
  - la zone UB,
- II- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
  - la zone 1AU,
  - la zone 1AUx,
  - la zone 2AU.

- III- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
- la zone A.
- IV- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
- la zone N et les secteurs Na, Ne, Nc, Nb, et Nh.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques de la pièce n° 3 du dossier. A l'intérieur de ces zones, sont notamment délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération,
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Ils sont reportés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte, en outre, un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
  - o Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
  - o Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Section II : Conditions de l'occupation du sol
  - o Article 3 : Accès et voirie
  - o Article 4 : Desserte par les réseaux
  - o Article 5 : Caractéristiques des terrains
  - o Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - o Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - o Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
  - o Article 9 : Emprise au sol
  - o Article 10 : Hauteur maximale des constructions
  - o Article 11 : Aspect extérieur
  - o Article 12 : Stationnement
  - o Article 13 : Espaces libres et plantations
- Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol
  - o Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

#### **PARAGRAPHE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

"Les règles et servitudes définies par un Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes". (*extrait de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme*).

**PARAGRAPHE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET  
RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié.

**PARAGRAPHE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET  
PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2  
DES DIFFERENTES ZONES**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations du sol non visées à cet article sont implicitement autorisées éventuellement dans le respect des conditions mentionnées à l'article 2.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

**PARAGRAPHE 7- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA  
LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- I- Les constructions destinées :
- A l'habitation (y compris leurs dépendances accolées ou non telles que piscine, abri de jardin, garage...),
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Aux bureaux,
  - Au commerce,
  - A l'artisanat,
  - A l'industrie,
  - A la fonction d'entrepôt,
  - A l'exploitation agricole ou forestière.
- II- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- III- Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
- Soumises à déclaration,
  - Soumises à autorisation.
- IV- Les campings et stationnement de caravanes :
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

- V- Les habitations légères de loisirs :
- Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.
- VI- Les installations et travaux divers suivants :
- Les parcs d'attraction,
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les affouillement et exhaussement de sol,
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
- VII- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

## PARAGRAPHE 8 - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration (*article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

Les installations et travaux divers (*article R.442.2 du Code de l'Urbanisme*) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (*article L.442.2 du Code de l'Urbanisme*).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

### Aqueduc de la Vanne :

Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de la limite d'emprise de l'aqueduc où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement, sans extension, des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

### Infrastructures de transport terrestre : isolation acoustique

Conformément aux dispositions de l'arrêté n° 99 DAI CV 048 du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, certaines portions du territoire de VILLE SAINT JACQUES sont concernées par le périmètre de nuisances sonores appliqué aux RD 403 et 606 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

Canalisation GRT Gaz

Une canalisation de transport de matière dangereuse traverse le territoire communal. A cette canalisation, sont rattachés trois périmètres de protection dont les valeurs dépendent de leurs caractéristiques de pression maximale de service et de leur diamètre nominal.

Ces distances concernent les endroits où la canalisation n'est pas protégée. Cette distance est inférieure à 5 mètres autour des endroits où la canalisation est protégée.

En particulier :

- sont proscrites en zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R. 123-19 du Code de la construction et de l'habitation : catégories 1, 2 et 3, autres catégories que celles énumérées ci-avant susceptibles de recevoir plus de 100 personnes,
- sont proscrites en zone de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R. 123-19 du Code de la construction et de l'habitation : catégories 1, 2 et 3,
- dans les trois zones de dangers, le maire doit informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.



*Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES*

*URBAINES*

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien caractérisé par un bâti traditionnel. Elle est divisée en trois secteurs, fonction des caractères architecturaux leur conférant ainsi une relative homogénéité et cohérence. Ainsi, on recense :

- un secteur UAa : ce secteur offre une densité de bâti assez forte et une implantation des constructions en ordre continu, à l'alignement des voies,
- un secteur UAb : plus récemment bâti, il offre une densité plus faible tout en présentant des similitudes avec le secteur UAa,
- un secteur UAc : dédié à l'accueil d'équipements publics essentiellement tournés vers l'éducation et les loisirs.

Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et autres activités économiques qui en sont le complément normal.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement du présent PLU, la commune applique l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui stipule que « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans les secteurs UAa et UAb :

1. Les constructions destinées :
  - A l'industrie,
  - A l'exploitation forestière.
2. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les stationnements de caravanes,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
3. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits dans le secteur UAc :

1. Les constructions destinées :
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Au commerce,
  - A l'artisanat,
  - A l'industrie,

- A la fonction d'entrepôt,
  - A l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement
  3. Les campings et stationnement de caravanes :
    - Les stationnements de caravanes,
    - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
  4. Les habitations légères de loisirs :
    - Les habitations légères de loisirs,
    - Les parcs résidentiels de loisirs.

<b>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

Sont admis sous conditions dans les secteurs UAa et UAb,

1. Les constructions destinées :
  - Aux bureaux à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
  - Au commerce à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ; toutefois, cette surface pourra être augmentée dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,
  - A l'artisanat à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'il ne soit source d'aucune nuisance incompatible avec la vocation principale de la zone,
  - A la fonction d'entrepôt à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
  - A l'aménagement des bâtiments d'exploitation agricole existant à la date d'opposabilité du PLU ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre brute préexistante à cette même date.
2. les changements de destination de bâtiments anciens et leur réaménagement à condition de sauvegarder la qualité architecturale desdits bâtiments,
3. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
  - A condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
4. Les installations et travaux divers :
  - Lorsqu'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Sont admis sous conditions dans le secteur UAc,

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être liées à l'installation et au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt collectif (y compris la création d'un logement de gardiennage).

Dans l'ensemble de la zone :

Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de la limite d'emprise de l'aqueduc où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement, sans extension, des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

Les éléments de paysage :

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, les éléments remarquables repérés aux documents graphiques du règlement doivent être sauvegardés et plus particulièrement, les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture ; néanmoins, des modifications, suppressions pourront être admises afin de faciliter une ouverture au public, une amélioration paysagère ou le retour à une composition paysagère ancienne...
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

## SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **I - ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et 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 moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### **II - VOIRIE**

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**II - ASSAINISSEMENT***Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation de ces eaux dans ledit réseau.

**III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION**

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. En cas de recul, en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

Dans le secteur UAa :

- en cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle devra être assurée par la construction d'un mur en maçonnerie en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes,

2. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée entre deux bâtiments à usage d'habitation, non contigus, implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées, seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

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

Secteurs UAa et UAc : Pas de prescription.

Secteur UAb : L'emprise au sol des constructions de toute nature qu'elle soit ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

Secteurs UAa et UAb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux soit R + 1 + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Les imitations ou reconstitution de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Dispositions diverses :

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

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

#### Toitures et volumes :

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte à l'exception des constructions comprenant plusieurs bâtiments principaux accolés à la condition expresse que l'intégration paysagère dans le paysage environnant soit assurée.

Les constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons excepté pour les vérandas et verrières.

Dans le secteur UAc, les toitures pourront comporter des pentes différentes à la condition expresse que l'intégration dans le paysage environnant soit assurée. Les toits terrasse pourront également être autorisés dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (brun rouge). L'utilisation d'ardoise sera autorisée dans le cas de réfection de toiture initialement recouverte de ce matériau.

Pour les constructions à usage d'activité (commerce, artisanat, agriculture) ou à usage d'équipement collectif ainsi que pour les annexes (garages, hangars...), d'autres matériaux sont admis à condition d'être de teinte mate rappelant celle de l'ardoise ou de la tuile brunie.

Pour les vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Parements extérieurs :

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

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

#### Clôtures :

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

Entre les propriétés, elles devront être composées de préférence de haies vives doublées ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt de plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace. Sa hauteur sera comprise entre 1.50 et 2 mètres.

Dans le secteur UAa, les clôtures réalisées en bordure des voies devront être constituées de murs de maçonnerie de 2 mètres de hauteur. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

Dans le secteur UAc, les clôtures seront composées d'une haie vive doublée d'un grillage ou clôture ajourée. Les portails devront être en bois ou structure métallique ajourée.

#### Eléments de paysage :

Les restaurations ou l'entretien des immeubles repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.



Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Des percements pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

### Nombre d'emplacements recommandés

⇒ Constructions à usage d'habitation individuelle : il sera aménagé 2 places de stationnement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage d'habitation : il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

⇒ Constructions à usage industriel ou d'entrepôt : il sera créé 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

⇒ Constructions à usage commercial : au-delà d'une surface hors œuvre nette de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dans les secteurs UAa et UAb :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Dans le secteur UAc, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou cours d'évolution, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

### SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Dans le secteur UAa :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.80.

Le COS fixé ci-dessus peut être porté à 1.00 pour les constructions à usage de commerce et activités artisanales.

En cas de constructions mixtes, les COS afférents à l'ensemble du projet est fixé à 1.00 sans que celui afférent au logement ne puisse dépasser 0.80.

Dans le secteur UAb :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.60.

Le COS fixé ci-dessus peut être porté à 0.80 pour les constructions à usage de commerce et activités artisanales.

En cas de constructions mixtes, les COS afférents à l'ensemble du projet est fixé à 0.80 sans que celui afférent au logement ne puisse dépasser 0.60.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- la reconstruction à surface de plancher identique, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur UAc :

Pas de prescription.

## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces périphériques du bourg plus récemment bâtis. Les constructions sont majoritairement implantées en ordre discontinu en milieu de parcelles ; le bâti est essentiellement de type pavillonnaire.

Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et autres activités économiques qui en sont le complément normal.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement du présent PLU, la commune applique l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui stipule que « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
  - A l'industrie,
  - A l'exploitation forestière.
2. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les stationnements de caravanes,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
3. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
  - Aux bureaux à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
  - Au commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,

- A l'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 250 m<sup>2</sup>,
  - A la fonction d'entrepôt dans des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,
  - A l'aménagement des bâtiments d'exploitation agricole existant à la date d'opposabilité du PLU ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante à cette même date.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
- A condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
3. Les installations et travaux divers :
- Lorsqu'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Par ailleurs, les éléments de paysage :

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, les éléments remarquables repérés aux documents graphiques du règlement doivent être sauvegardés et plus particulièrement, les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture ; néanmoins, des modifications, suppressions pourront être admises afin de faciliter une ouverture au public, une amélioration paysagère ou le retour à une composition paysagère ancienne...
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

## SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **I - ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et 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 moyens de lutte contre l'incendie.

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

## **II - VOIRIE**

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

<b>ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>
--

## **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - ASSAINISSEMENT**

### *Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation de ces eaux dans ledit réseau.

## **III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION**

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

<b>ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>
---

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être :

- inférieur à 5 mètres pour les constructions principales,
- inférieur à 2 mètres pour les annexes,

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée entre deux bâtiments à usage d'habitation, non contigus, implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées, seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 30 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

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

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures et volumes :

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

Les constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons excepté pour les vérandas et verrières.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Pour les vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Parements extérieurs :

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Clôtures :

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

En bordure des voies, les plaques de béton non revêtues sont interdites.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Eléments de paysage :

Les restaurations ou l'entretien des immeubles repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Des percements pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Nombre d'emplacements recommandés

⇒ Constructions à usage d'habitation individuelle : il sera aménagé 2 places de stationnement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage d'habitation : il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au



stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'exécède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

⇒ Constructions à usage commercial : au-delà d'une surface hors œuvre nette de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

## **SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.40.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- la reconstruction à surface de plancher identique, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

*Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER*

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à accueillir préférentiellement des constructions à usage d'habitation individuelles à plus ou moins long terme.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

L'urbanisation de ces zones devra se faire conformément aux prescriptions établies dans les Orientations d'aménagement.

## SECTION I ~ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Au commerce,
  - A l'artisanat,
  - A l'industrie,
  - A la fonction d'entrepôt,
  - A l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
3. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les stationnements de caravanes,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- qu'elles soient incluses dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone ou partie de zone aménagée élaboré par le pétitionnaire,
- que l'opération réponde aux conditions suivantes :

- . elle doit concerner une superficie minimum de 8 000 m<sup>2</sup> ou concerner l'ensemble de la zone ou le reliquat d'un secteur,
- . les possibilités d'aménagement ultérieur du reste de la zone doivent être préservées, en particulier par le dimensionnement des voiries et réseaux divers,
- que soient réalisés, en cours d'aménagement ou programmés les équipements suivants :
  - . le réseau d'adduction d'eau (caractéristiques assurant la protection incendie et une pression suffisante dans les canalisations desservant les constructions),
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau téléphonique,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . et la voirie.

## SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et 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 moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### **II - VOIRIE**

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - ASSAINISSEMENT**

### *Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation de ces eaux dans ledit réseau.

## **III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION**

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être :

- inférieur à 5 mètres pour les constructions principales,
- inférieur à 2 mètres pour les annexes,

Par ailleurs, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 mètres mesurée à partir du bord de l'alignement de la voie de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont pas affectées ni à une habitation, ni à une activité économique et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée entre deux bâtiments à usage d'habitation, non contigus, implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées, seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

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

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures et volumes :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons excepté pour les vérandas et verrières.

Parements extérieurs :

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

Clôtures :

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

En bordure des voies, les plaques de béton non revêtues sont interdites.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Nombre d'emplacements recommandés

⇒ Constructions à usage d'habitation individuelle : il sera aménagé 2 places de stationnement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

**SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.40.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à accueillir préférentiellement des constructions à usage d'activités économiques à plus ou moins long terme. Il s'agit principalement d'activités artisanales ou petites et moyennes entreprises en cohérence avec la taille et la structure de la commune.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

L'urbanisation de ces zones devra se faire conformément aux prescriptions établies dans les Orientations d'aménagement.

### SECTION I ~ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
  - A l'hébergement hôtelier,
  - A l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les stationnements de caravanes,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
3. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction,
  - Les aires de jeux et de sports.

#### ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
  - A l'habitation lorsqu'elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisées dans la zone dans la limite d'une construction par activité économique et sous réserve qu'elle soit bâtie simultanément ou postérieurement à l'activité économique autorisée dans la zone,
  - Au commerce,

2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement : soumise à déclaration ou autorisation sous réserve que les activités exercées ne créent pas de risques majeurs.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- que l'opération réponde aux conditions suivantes :
  - . qu'elles soient incluses dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone ou partie de zone aménagée élaboré par le pétitionnaire,
  - . les possibilités d'aménagement ultérieur du reste de la zone doivent être préservées, en particulier par le dimensionnement des voiries et réseaux divers,
- que soient réalisés, en cours d'aménagement ou programmés les équipements suivants :
  - . le réseau d'adduction d'eau (caractéristiques assurant la protection incendie et une pression suffisante dans les canalisations desservant les constructions),
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau téléphonique,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . et la voirie.

Par ailleurs,

Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de la limite d'emprise de l'aqueduc où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement, sans extension, des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

## SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et 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 moyens de lutte contre l'incendie.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à porter la moindre gêne à la circulation publique.

## **II - VOIRIE**

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

<b>ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>
--

## **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - ASSAINISSEMENT**

### *Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation de ces eaux dans ledit réseau.

## **III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION**

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

<b>ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>
---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à 5 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite :

- d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- en cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 8 mètres excepté pour les façades aveugles pour lesquelles le recul devra être au moins égale à 4 mètres.

Néanmoins : Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Sous réserve qu'il n'en résulte aucun risque ou aucune gêne, les locaux non affectés à l'usage économique proprement dit doivent être éloignés de ces bâtiments d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

**ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres.

Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Pour les locaux à usage d'habitation, cette hauteur ne doit pas excéder 6 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

### Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

### Dispositions diverses :

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

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

### Toitures et volumes :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

### Parements extérieurs :

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

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

**ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Nombre d'emplacements recommandés

- ⇒ Constructions à usage d'habitation individuelle : il sera aménagé 2 places de stationnement par logement,
- ⇒ Constructions à usage de bureaux privés ou publics :
  - . une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement
- ⇒ Constructions à usage commercial :
  - . surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé d'emplacement de stationnement
  - . surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée
- ⇒ Constructions à usage artisanal ou entrepôt :
  - . 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée
  - . en outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

**ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées avec des essences locales à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

**SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.

## CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à accueillir préférentiellement des constructions à usage d'habitation individuelles à plus long terme.

L'urbanisation de ce secteur ne sera possible qu'après modification, révision simplifiée ou révision du Plan Local d'Urbanisme précisant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Au commerce,
  - A l'artisanat,
  - A l'industrie,
  - A la fonction d'entrepôt,
  - A l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
3. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les stationnements de caravanes,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- qu'elles soient incluses dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone ou partie de zone aménagée élaboré par le pétitionnaire,
- que l'opération réponde aux conditions suivantes :
  - . elle doit concerner une superficie minimum de 8 000 m<sup>2</sup> ou concerner l'ensemble de la zone ou le reliquat d'un secteur,

- . les possibilités d'aménagement ultérieur du reste de la zone doivent être préservées, en particulier par le dimensionnement des voiries et réseaux divers,
- que soient réalisés, en cours d'aménagement ou programmés les équipements suivants :
  - . le réseau d'adduction d'eau (caractéristiques assurant la protection incendie et une pression suffisante dans les canalisations desservant les constructions),
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau téléphonique,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . et la voirie.

## SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être :

- inférieur à 5 mètres pour les constructions principales,
- inférieur à 2 mètres pour les annexes,

Par ailleurs, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 mètres mesurée à partir du bord de l'alignement de la voie de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont pas affectées ni à une habitation, ni à une activité économique et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



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

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Néant.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.

*Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES*

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit de la zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle est réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement du présent PLU, la commune applique l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui stipule que « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation lorsque la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et à condition qu'elle soit implantée à moins de 50 mètres des bâtiments d'activité.

2. Les installations et travaux divers :

- Lorsqu'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

3. Les projets de diversification d'une exploitation agricole existante liés à l'activité agricole (gîte, vente à la ferme...).

Par ailleurs,

Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de la limite d'emprise de l'aqueduc où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement, sans extension, des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

## SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et 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 moyens de lutte contre l'incendie.

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

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau d'assainissement collectif, être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement de type individuel conformes à la réglementation en vigueur. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir un traitement des eaux pluviales sur le terrain sans rejet dans le réseau de collecte des eaux usées (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain).

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

#### En cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 403,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

**Néanmoins :**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant la RD 403, ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

**Néanmoins :**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur totale n'excèdera pas 15 mètres.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les silos et les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

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

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

**SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.



*Titre V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES*

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

En outre, différents secteurs sont constitués, à savoir :

- Une zone N positionnée au niveau des boisements les plus importants et du Site classé de la Vallée de l'Orvanne,
- Un secteur Na correspondant à l'emprise et à la bande non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne,
- Un secteur Ne prenant en compte la présence de lignes électriques traversant le territoire communal,
- Un secteur Nc situé au niveau d'une exploitation de carrière autorisée,
- Un secteur Nb disposé au niveau du château de la Brosse en vue de permettre son évolution tout en préservant ses caractéristiques essentielles,
- Un secteur Nh positionné au niveau de zones d'habitat diffus au sein duquel le développement de la construction n'est pas souhaité à l'exception de l'extension, la réfection ou l'adaptation voire le changement de destination des constructions existantes.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement du présent PLU, la commune applique l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui stipule que « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

### SECTION I ~ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions :

Zone N : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

- les constructions, équipements et installations de loisirs légers à condition que le projet soit porté et mis en œuvre par une collectivité publique dans le cadre d'une opération de mise en valeur des espaces naturels,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Secteur Na : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes : elles doivent être liées ou nécessaires aux installations et ouvrages de l'aqueduc.

Secteur Ne : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes : elles doivent être liées aux installations et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Secteur Nc : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à l'activité d'exploitation du sous-sol existante à la date d'opposabilité du PLU,
- La remise en état du site devra être menée par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation et permettre un retour des terrains à :
  - . la mise en culture,
  - . l'exploitation sylvicole après reboisement par l'exploitant,
  - . l'aménagement d'un plan d'eau.

Secteur Nb : sont admis sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'opposabilité du PLU,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre,
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Secteur Nh : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation (ou leurs annexes) dans les conditions suivantes :
  - . qu'il s'agisse d'une extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'opposabilité du PLU,
  - . qu'il s'agisse d'une adaptation ou réfection d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
- . qu'il s'agisse d'une reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone :

Aqueduc de la Vanne

Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de la limite d'emprise de l'aqueduc où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement, sans extension, des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

Les éléments de paysage :

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, les éléments remarquables repérés aux documents graphiques du règlement doivent être sauvegardés et plus particulièrement, les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture ; néanmoins, des modifications, suppressions pourront être admises afin de faciliter une ouverture au public, une amélioration paysagère ou le retour à une composition paysagère ancienne...
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

## SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et 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 moyens de lutte contre l'incendie.

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

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

#### **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées*

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau d'assainissement collectif, être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement de type individuel conformes à la réglementation en vigueur. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir un traitement des eaux pluviales sur le terrain sans rejet dans le réseau de collecte des eaux usées (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain).

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**En cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 75 mètres de l'axe des RD 403 et RD 606,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les RD 403 et RD 606, ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR****Rappel général :**

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

**Dessin général des façades :**

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

#### Dispositions diverses :

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

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

#### Toitures et volumes :

Les constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons excepté pour les vérandas et verrières.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Pour les vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

#### Parements extérieurs :

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

#### Clôtures :

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

En bordure des voies, les plaques de béton non revêtues sont interdites.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être

autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

### SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

<b>ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)</b>
---

Pas de prescription excepté pour le secteur Nh au sein duquel le COS est fixé à 0.40.