

---

# COMMUNE DE FARNAY(42)

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

REGLEMENT ECRIT

---

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
CHAPITRE I : .....	5
DISPOSITIONS GENERALES .....	5
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>19</b>
CHAPITRE II : .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	20
CHAPITRE III : .....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	25
CHAPITRE IV : .....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	30
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>35</b>
CHAPITRE V : .....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	36
CHAPITRE VI : .....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC .....	38
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>43</b>
CHAPITRE VII : .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	44
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	<b>48</b>
CHAPITRE VIII : .....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	49

<b>ANNEXE : DEFINITIONS.....</b>	<b>53</b>
CHAPITRE IX : .....	54
DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE .....	54

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.9 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

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

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

### ARTICLE DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- \* **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- \* **R 111.3** : prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque
- \* **R.111.3.2.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- \* **R 111.4** : refus pour desserte insuffisante.
- \***R111.14.2** : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- \* **R 111.15** : directives nationales d'aménagement.
- \* **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L 123.7 et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
  - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
  - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).
3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C/ Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes.

Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (pièces n° 7b1).

- Sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le code du patrimoine (livre V) et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive), réglementent les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, monnaies, etc ...) doit être immédiatement signalée au service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des affaires culturelles, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture (Hôtel du Département). Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes. Les dispositions relatives à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et figurés par un graphisme spécial sur le plan de servitude.
- La loi paysage du 08.01.1993
- La loi montagne
- Le règlement sanitaire départemental

#### D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêt du Certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

#### E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-cablage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur, à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

### F / clôtures

Dans un souci de qualification du tissu urbain, la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'ensemble du territoire.

### G/ Permis de démolir

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé sur l'ensemble du territoire de Farnay.

## **ARTICLE DG 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

### a. Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est défini à l'article R 123.10 du Code de l'Urbanisme. "Le COS est le rapport exprimant le nombre de M<sup>2</sup> de planchers hors-oeuvre, susceptible d'être construit par M<sup>2</sup> de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol."

### b. Application du Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour connaître le droit de construire, il convient en tenant compte des paragraphes précédents, de connaître :

\* la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 et R 332.16 du Code de l'Urbanisme (c'est à dire : cession gratuite en vue de l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques dans la limite maximum de 10 % de la superficie du terrain ; cession du même ordre pour le compte des organismes de distribution publique d'électricité et de gaz, dans la limite des 10% de superficie du terrain).

\* La superficie hors-oeuvre nette, c'est à dire selon l'article R 112.2 :

" la surface de planchers hors-oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.

La surface de planchers hors-oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

- 1) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal industriel ou commercial ;
- 2) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée ;
- 3) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments ou des portes de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- 4) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

c. Une déduction pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) pourra être égale à 5 % de la surface hors oeuvre brute après application des déductions 1, 2, 3 et 4 sus visées au paragraphe précédent.

Sont également déduites de la surface hors-oeuvre, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux ».

Selon l'article L 111.5 du code de l'urbanisme : « il ne peut plus être construit sur toute ou partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte-tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie

est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.... »

#### d. définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

### **ARTICLE DG 4 - CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE**

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme
- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants
- Clôtures article L 441.2
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et R 442.14.

- Le long des RD N°65 A les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire au titre du Code de la Voirie Routière. Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une voirie parallèle ou adjacente, ou bien le regroupement des accès en des points spécialement aménagés.

### **ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EMBLEMENS RESERVES**

Selon l'article R 123.1 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS (défini à l'article DG 3).

A/ LES ZONES URBAINES sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone U comprend :

- \* ZONE UA: zone centrale d'habitat continu
- \* ZONE UC : zone d'habitat discontinu
- \* ZONE UD : d'habitat discontinu (assainissement autonome)

#### **B/ LES ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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



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

\* ZONE AU : Il s'agit d'une zone à caractère naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat.

\* ZONE AUc : zone urbanisable sous conditions principalement réservée à l'habitat.

\* ZONE AUca : zone urbanisable sous conditions principalement réservée à l'habitat et pour laquelle des orientations d'aménagement ont été définies

#### C/ LES ZONES AGRICOLES

\*ZONE A : Il s'agit de la zone agricole. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### D/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts et les possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclues de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

E/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

\* Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur les plans n°5A et 5B et sont énumérés dans le document n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE DG 6 - ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de 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."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

#### **ARTICLE DG 7 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que le pétitionnaire apporte la preuve de son sinistre (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

#### **ARTICLE DG 8 - RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES**

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (en application de l'article L113-2 du code de la voirie routière du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors des agglomérations tous les 400 à 600 m, en reportant dans toutes les zones constructibles situées hors agglomération le réseau des servitudes de passage des parcelles agricoles et le réseau des servitudes de passages pour les parcelles urbanisées.

- distances de visibilité en sortie des accès : l'utilisateur doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne. Il est nécessaire pour cela qu'il voit à une distance correspondant à 8 secondes (de préférence, sinon 6 secondes constitue un minimum impératif) de la vitesse V85, exprimée en m/s, est la vitesse pratiquée par 85 % des usagers de la route principale au droit de l'accès.

- point d'observation depuis les accès : hauteur 1 m, situé sur la route secondaire en retrait de 4 m par rapport au bord de la chaussée principale pour V85 = 90 km/h, en retrait de 3 m pour v85 = 70 km/h.

- recul des nouveaux obstacles latéraux à 7 m du bord de chaussée ou 4 m derrière un dispositif non agressif (glissière, fossé).

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones d'urbanisation future et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

- recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement de route existante. Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales,

par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- . la demi assiette de la route projetée,
- . une fois et demi le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- . une marge de 5 m au delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 7 m du bord de la chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de la chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de la chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

- Construction en contrebas :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terra Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

## **ARTICLE DG 9 - DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS**

### **9.1 RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS**

#### **9.1.1 Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme à celle définie au paragraphe « constructions neuves » :**

- les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées

- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration

- les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant

- les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant

- autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

- il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en oeuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en oeuvre à la taloche puis gratté ou brossé

- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 pour des dimensions supérieures à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites

- les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial

- en ce qui concerne les habitations, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge, posées sur liteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet, de forme canal, romane ou similaire. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

- Pour les autres types de bâtiments, les couvertures devront être homogènes sur l'ensemble des volumes et conformes aux règles, les concernant, édictées pour les constructions neuves.

### **9.1.2 Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 9.1.1:**

- l'aménagement du bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

- ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer un facteur aggravant de l'inadaptation du bâtiment aux règles du PLU en vigueur.

## **9.2. CONSTRUCTIONS NEUVES**

### **9.2.1 Prescriptions générales**

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits  
En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée.  
En ce qui concerne les autres types de bâtiments, et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plate forme, support de leur assiette, celle ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux, la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements . Pour des terrains dont la pente est supérieure à 15 % la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval ..
- le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan
- les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation (cette règle ne s'applique pas aux ouvertures prévues sans occultations extérieures)
- les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites
- les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres
- les bâtiments d'activité ou de service devront s'intégrer dans le tissu urbain existant
- les constructions neuves d'expression contemporaines sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues à l'article 4
- les volets rabattus en façade ne présenteront pas de partie cintrée.

## **9.2.2 Bâtiments d'habitation**

### **9.2.2.1 Toitures :**

- les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe
- les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale aux 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement
- le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- toutefois, des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture
- l'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 %
- les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...)
- les toitures terrasses sont seulement autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes, à condition de présenter des dimensions inférieures à 4m. Elles sont interdites sur le volume principal.

- les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées sur les bâtiments annexes, accolées au bâtiment principal.

#### **9.2.2.2 Couvertures :**

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles de couleur rouge, dites "romanes", comprenant une partie plate et une partie cylindrique
- soit en tuiles creuses rouge, en terre cuite neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques en fibro-ciment spéciales
- soit en tuiles ciment de mêmes caractéristiques

D'autre type de couverture pourront être autorisés notamment pour l'énergie renouvelable, les vérandas et couverture de piscine.

#### **9.2.2.3 Façades :**

- les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en oeuvre à la taloche puis grattés ou brossés

- les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en oeuvre

- les couleurs devront être choisies dans une palette déposée en Mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés

- les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs claires dans une gamme harmonique avec les couleurs des murs et bardages. Les couleurs vives sont exclues

- les fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur. Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

#### **9.2.2.4 Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques commerciales et de service :**

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée.

Si l'habitation est indépendante du bâtiment d'activité auquel elle est liée, elle peut être traitée: soit selon les règles générales prévues pour les bâtiments d'habitation, soit selon les règles régissant les bâtiments d'activité.

### **9.2.3 Bâtiments annexes aux habitations (garages, ateliers, abris de jardin, abris pour animaux, gloriettes, etc...) :**

#### **9.2.3.1 Toitures :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine :

- d'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les pentes de toiture seront identiques à celles des toitures des habitations principales

- les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une superficie < à 6m<sup>2</sup>

- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés par leur plus grande hauteur, à une construction de taille importante.

Si l'annexe est ainsi accolée sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe sera de 1 m au moins.

Si l'annexe est greffée sur le long pan du bâtiment, sa toiture pourra être réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture

- les toitures à une seule pente sont autorisées pour tout type de bâtiments annexes aux habitations dont la plus petite dimension horizontale est inférieure à 3 m

- l'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 % ou identique à celle de la construction principale.

#### **9.2.3.2 Couvertures :**

Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.

#### **9.2.3.3 Façades :**

Les matériaux et les couleurs utilisés seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.

### **9.2.4 Bâtiments à usage d'activités économiques, de services ou d'équipements**

#### **9.2.4.1 Prescriptions générales applicables à toutes les zones (sauf zones spécifiques réservées aux diverses activités économiques )**

##### **9.2.4.1.1 Toitures :**

- les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Pour un bâtiment d'un seul volume, la couverture aura au moins 2 pans. Si le bâtiment est composé de volumes adjacents, ceux-ci pourront recevoir une toiture à un seul pan, à condition d'être accrochés à un volume plus important, par leur plus grande hauteur.

- l'inclinaison des différents pans d'un même bâtiment doit être identique ; chaque pan de toiture aura une superficie maximale de 250 m<sup>2</sup> et leur faitage une longueur maximale de 30 m.

- les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments de liaison entre deux volumes présentant au moins une dimension  $\leq 4$  m ou une surface  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.

- les éléments emblématiques en toitures respecteront les règles d'inclinaison ci-dessus énoncées

- les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées sur les bâtiments annexes, accolées au bâtiment principal.

##### **9.2.4.1.2 Couvertures :**

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge (tuiles sur voliges ou sur PST). Toutefois les éléments emblématiques en toitures pourront recevoir un autre type de couverture. Il en va de même des bâtiments de liaison de faible superficie (10 m<sup>2</sup> maximum) créés entre deux volumes existants, ou pour des ouvrages techniques.

##### **9.2.4.1.3 Façades :**

- l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants sont interdits

- les couleurs seront harmoniques par rapport à celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

### **9.2.5 Bâtiments de grande superficie (supérieure à 400 m<sup>2</sup>), et bâtiments implantés dans des zones spécifiques**

#### **9.2.5.1 Toitures :**

- d'une manière générale les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45% . Pour un bâtiment d'un seul volume la couverture aura au moins 2 pans .

Toutefois des pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45%)

- des pentes inférieures à 15% sont autorisées sur de grandes surfaces (supérieures à 500 m<sup>2</sup>) à condition :

. que ces toitures soient encadrées sur au moins deux côtés par des volumes dont les pentes de toitures sont comprises entre 25% et 45% ; ces volumes pourront n'avoir qu'un seul pan de toiture.

ou

. que ces toitures soient encadrées par des éléments architecturés, stylisation ou symbole de l'environnement immédiat du bâtiment.

- chaque pan de toiture dont la pente est comprise entre 15% et 45% aura une superficie maximale de 400 m<sup>2</sup> et une longueur de faitage maximale de 50 m.

#### **9.2.5.2 Couvertures :**

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 25% et 45%, les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge ou en plaques de fibro-ciment de même couleur.

Les autres types de toiture :

Pentes inférieures à 15% y compris les toitures-terrasse autorisées : elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront choisies dans les gris foncés ou les verts foncés.

Pentes comprises entre 15% et 25 % : elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront proches de celle de la terre cuite dite « rouge ».

#### **9.2.5.3 Façades :**

idem paragraphe 9.2.4.1.3.

#### **9.2.6 Cas particulier des bâtiments agricoles de type "tunnel" :**

Cas particulier des bâtiments dits "tunnels" en matériaux souples ou rigides :

- aucune implantation ne sera possible à moins de 100 mètres de bâtiments ayant valeur de patrimoine.

De plus, tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existante ou à créer.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production recouvertes de matériaux transparents.

- les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage ("vert foncé" ou "brun foncé").

#### **9.2.7 Autres constructions :**

- tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt, visible du domaine public sont interdits

- tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur

- les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.

De plus, ces vérandas devront respecter les règles concernant la volumétrie, prévues d'une manière générale pour les annexes

- les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m

- les pergolas en bois à toiture horizontale sont autorisées

- les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiment ou aux murs de clôture

- les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves



- panneaux solaires, antennes radio, paraboles, éoliennes... : leur implantation est interdite en façade.
- les couvertures de piscine pourront être en matériaux transparents et devront être en harmonie avec le bâti existant.

### 9.3. TENUE DES PARCELLES

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, seront subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

### 9.4. CAS PARTICULIER DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE

L'expression "contemporaine" est définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Cette expression contemporaine a cependant quelques limites :

#### 9.4.1. Matériaux

Seuls les matériaux suivants pourront être employés sous certaines réserves

- panneaux verriers
- ossature et bardage bois
- matériaux plastiques et de synthèse
- matériaux métalliques
- composés minéraux

#### 9.4.2. Mise en oeuvre

*Les matériaux verriers* pourront être utilisés en structure (pavés et blocs de verre) à condition que l'aspect final ne puisse en aucun cas être rapproché de celui d'une ouverture standardisée, de largeurs comprises entre 80 et 180 cm et de hauteurs comprises entre 75 et 175 cm.

Les panneaux verriers transparents et fixes peuvent être utilisés dans les mêmes conditions que celles définies au chapitre précédent.

*L'ossature bois* n'est réglementée que dans la mesure où elle est perceptible de l'extérieur.

L'usage de bastins à assemblages croisés est interdit.

Le bois pourra être traité indifféremment par sels métalliques, lasures, peintures ou vernis à condition de respecter une gamme de couleurs déposée en mairie.

*Les matériaux plastiques* ou de synthèse pourront être utilisés en parement de façade à condition de respecter la gamme de couleurs définie au chapitre précédent déterminant la couleur des enduits extérieurs des constructions courantes.

*Des matériaux métalliques* en bardage ou parement devront respecter des couleurs proches de celles prévues pour les enduits au mortier et ne présenter aucune qualité de brillance.

### **9.4.3. Volumes**

Dans tous les cas de figure, les règlements établis à l'article D.G 9, concernant les toitures (pente, faîtage, couverture) devront s'appliquer à l'architecture contemporaine.

Dans tous les cas de figure, la mise en oeuvre des matériaux ci dessus énoncés ne pourra s'appliquer que dans la limite de 70% des surfaces de façade .

## **9.5 CLOTURES**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur limites séparatives, seront les moins visibles possibles et constituées de haies vives ou de grillage de couleur neutre comportant ou non un mur bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 1,50 m.

La hauteur des murs bahut n'excédera pas 0,60 m.

Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour répondre à des impératifs d'ordre techniques (sécurité) ou esthétiques, et uniquement si elles s'intègrent parfaitement dans le site (choix des couleurs, matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines).

Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

En zone UA, les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect d'origine.

### **ARTICLE DG 10 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés existants ou à créer indiqués par une trame particulière sur les plans de zonage n° 5a et 5b, sont à conserver et à protéger, et sont soumis au régime défini par les articles L 130.1 à L 130.4 et R 130.1 à R 130.15 du Code de l'Urbanisme.

**TITRE 2 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone UA :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services. Elle correspond au bourg et à son développement immédiat, les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.

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

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

Sont interdits :

- 1.1 les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit
- 1.2 les bâtiments d'activité industriels
- 1.3 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UA 2
- 1.4 le stationnement des caravanes isolées
- 1.5 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.6 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.7 les carrières
- 1.8 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UA 2

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

2.1 Sont autorisés toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers

2.2 Sont autorisés les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage (telles que drogueries, laveries, boulangeries...).

Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3 Sont autorisés les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances pour le voisinage.

2.4 Sont autorisés les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R .442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.5 Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

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

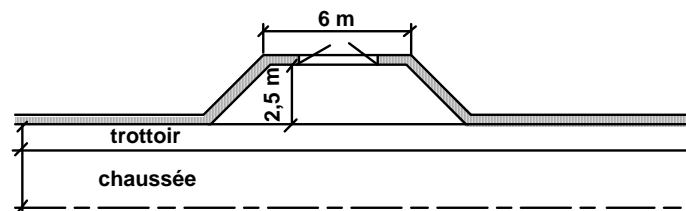
### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Voir à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si la voie est en remblai. A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les accès sont limités sur la RD 65A.

#### 3.2. Voiries

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

Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

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

#### 4.2 Assainissement

##### a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

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

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

c) Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### 6.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement,
- soit être implantées en recul de 3 m par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu de façon à préserver la continuité minérale de la rue.

### 6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

L'implantation des piscines non couverte ou amovible n'est pas réglementée par cet article.

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

### 7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre ou,
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m ou;

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m

Les constructions annexes (garage, abris, buanderie...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Leur surface d'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couverte ne sont pas réglementés par cet article.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE, SUR UNE MEME PARCELLE**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- \* d'une hauteur absolue
- \* d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite.

### 10.2 Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 3 m.  $H > L + 3$  (L étant la largeur de la voie)

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

10.3. Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles du 10.1 et 10.2.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

\* pour les constructions à usage d'habitation :

1,6 place de stationnement par logement

les aires de stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

\* pour les constructions à usage d'activité, de commerce et de service :

le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des activités envisagées

Modalités d'application :

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

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est conseillé de planter des feuillus
- les aires de stationnement doivent être végétalisées.

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

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est égal à 2.



## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone UC :

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

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

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

Sont interdits :

- 1.1 les constructions à usage agricole, sauf celles mentionnées à l'article UC2
- 1.2 les bâtiments d'activité industriels
- 1.3 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UC2
- 1.4 le stationnement des caravanes isolées
- 1.5 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.6 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.7 les carrières
- 1.8 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UC 2

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

2.1 les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage (telles que drogueries, laveries, boulangeries...).

Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2 les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances pour le voisinage.

2.3 les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme sont autorisées à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone

2.5 les entrepôts sont autorisés, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances

2.6 l'extension et l'aménagement des bâtiments existants à usage agricole est autorisé

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

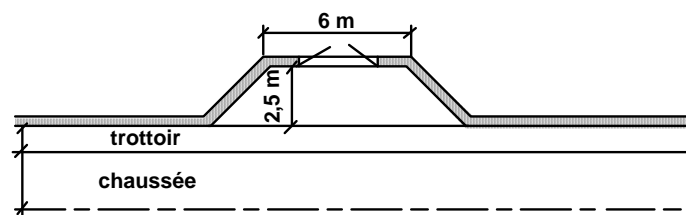
### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voirie à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si la voie est en remblai. A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.  
Les accès sont limités sur le CD.

#### 3.2 Voirie

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

La plate-forme des voies à créer sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 %
- si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès sont limités sur le CD.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

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

#### 4.2 Assainissement

##### a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

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

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

#### c) Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

6.2 Pour les transformateurs EDF, le recul pourra être limité à 5 m pour les voies où ce recul est supérieur à conditions qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des piscines non couvertes ou amovibles n'est pas réglementée par cet article.

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

7.1 Sur les parcelles supérieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

OU,

- le long des limites séparatives :

\* s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur la limite

\* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative à condition de respecter la même hauteur

\* dans le cas de maisons groupées, jumelées ou en bande.

7.2 Sur les parcelles inférieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions doivent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives, la distance aux autres limites séparatives devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

OU,

- d'une limite séparative à l'autre, la distance à la limite de fond de parcelle devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

Les constructions annexes (garage, abris, buanderie...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Leur surface d'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementés par cet article.

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

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

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,30

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul du CES.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite.

10.2 Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant des règles du paragraphe 10.1 ci-dessus

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

\* pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

\* pour les constructions à usage d'activité, de commerce et de service :

le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des activités envisagées

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces communs de détente
- les aires de stationnement doivent être végétalisées.

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

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone UD :

Il s'agit de zone à dominante d'habitat diffus et de hameaux à conserver. Cette zone est desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD 2 et notamment :

- 1.1 les bâtiments d'habitation autres que ceux prévus à l'article UD2
- 1.2 les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit
- 1.3 les bâtiments d'activité industriels
- 1.4 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UD2
- 1.5 le stationnement des caravanes isolées
- 1.6 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.7 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.8 les carrières
- 1.9 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UD 2

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

2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition que le bâtiment n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2.2 La transformation et l'extension des bâtiments existants sont autorisés à condition que la surface de planchers hors œuvre nette après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup> et à condition que celle-ci ne compromette pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

2.3 Les constructions liées à des équipements d'infrastructures à condition qu'elles soient nécessaires à la zone.

2.4 La reconstruction en cas de sinistre sur un même terrain d'un bâtiment existant à condition qu'il ait la même destination et la même surface de plancher

2.5 Les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

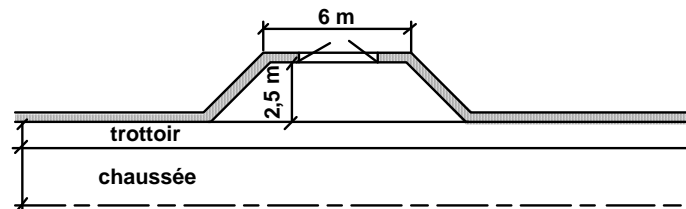
#### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1 Accès

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voir à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5%. Les accès seront limités sur le CD.

### 3.2. Voirie

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### 4.1 Eau

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

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées conformément aux prescriptions du règlement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Ce traitement sera constitué :

- \* soit par une installation d'épuration biologique
- \* soit par une fosse septique toutes eaux.

Les eaux usées en provenance d'habitations doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur à la charge de l'aménageur.

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

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

#### c) Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>. Dans le cas où les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, aucune superficie minimum de terrain ne sera exigée.

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Pour les transformateurs EDF, le recul pourra être limité à 5 m pour les voies où ce recul est supérieur à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des piscines non couvertes ou amovibles n'est pas réglementée par cet article.

### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

\*s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m ou,

\* s'il existe un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.



Les constructions annexes (garage, abris, buanderie...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Leur surface d'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementés par cet article.

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

Non règlementé

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

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,20 il sera porté à 0,30 dans le cas où les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul du CES.

#### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite.

#### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

#### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions autorisées, sera assuré en dehors des voies publiques.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les aires de stationnement doivent être végétalisés.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 3 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone AU :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat principalement

Les zones AU sous la Carrerarie et Plat du Puy / Sauzeat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

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

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

Toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

#### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 Les ouvrages techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, qu'ils soient parfaitement intégrés ou en harmonie avec le site et qu'ils ne gênent pas la vocation future de la zone

2.2 L'aménagement des bâtiments existants dans leur volume existant sans changement d'affectation est autorisé

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### 3.1 Accès

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

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.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance de 5 m de la limite de la voie publique.

##### 3.2 Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

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

Sans objet

**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PARCELLE**

Sans objet

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet

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

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc**

Caractère de la zone AUc :

Il s'agit de zones actuellement insuffisamment équipées, destinées, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire isolé, groupé, jumelé et petits collectifs. Chaque opération devra justifier de cette cohérence par tout moyen approprié, tel qu'une notice explicative.

Elle comprend un sous secteur AUca dans lequel les opérations devront être compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable pièce n°3 et les « orientations d'aménagement » pièce n°3a du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Sont interdit :

- 1.2 les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit
- 1.3 les bâtiments d'activité industriels
- 1.4 les installations classées, sauf celles prévues à l'article AUc2
- 1.5 le stationnement des caravanes isolées
- 1.6 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.7 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.8 l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.9 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article AUc 2

#### **ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 toutes les constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sont autorisées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

2.2 les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.3 toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises qu'à conditions de la réalisation des équipements nécessaires et de leur raccordement aux réseaux publics à la charge du constructeur.

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone. Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

2.4 En zone AUca, toutes occupations et utilisations nouvelles à condition de respecter les « orientations d'aménagement » pièce n°3a du dossier de Plan Local d'Urbanisme; et de montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci.

2.5 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (garages, etc....) est autorisée, à condition que leur Surface de plancher ne soit pas supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

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

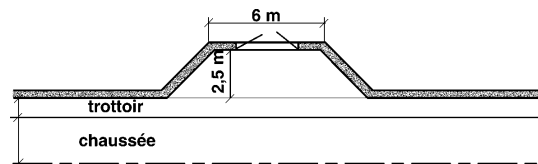
### ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voirie à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5%.

Les accès sont limités sur le CD.

#### 3.2 Voirie

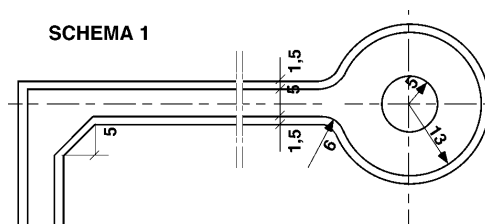
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La plate forme des voies à créer sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30%

si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (cf : croquis suivant à titre indicatif).



Les accès sont limités sur le CD.

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

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### **b) eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

#### **c) Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

## **ARTICLES AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.

Dans la zone AUca, les constructions jumelées ou en bande pourront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.

- soit en recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.



L'implantation des piscines non couvertes ou amovibles n'est pas réglementée par cet article.

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

7.1 Sur les parcelles supérieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres
- ou,
- le long des limites séparatives :
  - \* s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur la limite
  - \* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative à condition de respecter la même hauteur
  - \* dans le cas de maisons groupées, jumelées ou en bande.

7.2 Sur les parcelles inférieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions doivent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives, la distance aux autres limites séparatives devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres
- ou,
- d'une limite séparative à l'autre, la distance à la limite de fond de parcelle devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementées par cet article.

## **ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

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

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,30

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul du CES.

## **ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- \* d'une hauteur absolue
- \* d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite

10.2 Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant des règles du paragraphe 10.1 ci-dessus

#### **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

#### **ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

\* pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

\* pour les constructions à usage d'activité, de commerce et de service :

le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des activités envisagées

\* pour les lotissements :

1 place de stationnement collectif par lot

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces communs de détente.
- les aires de stationnement doivent être végétalisées.

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

#### **ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol.

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

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

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires aux exploitations agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- 1.1 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.4 Les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2 ;
- 1.6 Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- 1.7 Les commerces et services autres que ceux ayant un lien direct avec les exploitations agricoles locales.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris, buanderies, piscines) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante sont autorisées sous réserve du respect des conditions définies en annexes du présent règlement

2.2 Les installations de tourisme à la ferme telles que les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les fermes auberges... complémentaires à une exploitation agricole existante ne seront autorisées que par la transformation des bâtiments existants dans leur volume

2.3 Les installations de camping à la ferme sont autorisées à condition d'être complémentaire à une exploitation agricole existante

2.4 Les ouvrages techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sont admis à condition qu'ils s'insèrent dans le paysage

2.6 L Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 20 m2 de surface de plancher et sous réserve d'une seule implantation par tènement.

2.7 Les constructions et installations agricoles directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

Les piscines sont autorisées si elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

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

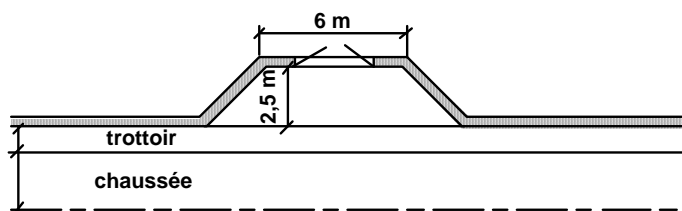
### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès :

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voirie à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si la voie est en remblai.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

#### 3.2 Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forages ou captages est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement

##### a) eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental *en vigueur* et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et notamment au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) eaux pluviales

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

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

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, ou si elle existe de la marge de recul portée au plan de zonage.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc...)

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale au 2/3 de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Cependant, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- \* si leur hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 m ou,
- \* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementés par cet article.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.1 Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Non réglementé

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

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**TITRE 5 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**



## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation soit pour des raisons de site, de milieu naturel et de paysage.  
Elle comprend un secteur Nj, réservé aux jardins familiaux.

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

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

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages non mentionnées dans l'article N2 et notamment :

- 1.1 les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.3 les habitations légères de loisirs
- 1.4 les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N2
- 1.5 les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale autres que celles mentionnées à l'article N2
- 1.6 toutes nouvelles constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale
- 1.7 les nouveaux bâtiments agricoles

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 La transformation des bâtiments dans leur volume existant est autorisée sous réserve de ne pas créer plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.2 L'extension des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés sont autorisés sous réserve que la surface de plancher ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup> en surface de plancher. Les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont exclus de cette possibilité.

2.3 Les auberges sont autorisées par transformation du bâti existant

2.4 Les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, si leur plus grande dimension n'excède pas 4 m, et leur hauteur n'excède pas 3 m.

2.5 Les constructions annexes (garages, abris, buanderies, piscines...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Elles seront d'un seul tenant, et seront limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf pour les piscines.

2.6 L'extension ou la transformation des activités existantes est autorisée sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage

2.7 -Les ouvrages techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics

2.8 Les ouvrages d'intérêt collectif ayant une vocation mixte de bassin d'agrément servant de bassin de rétention sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.9 Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sont admis à condition qu'ils s'insèrent dans le paysage

2.10 Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve d'une seule implantation par tènement.

**En zone Nj** : Les constructions nécessaires à l'activité des jardins familiaux;

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

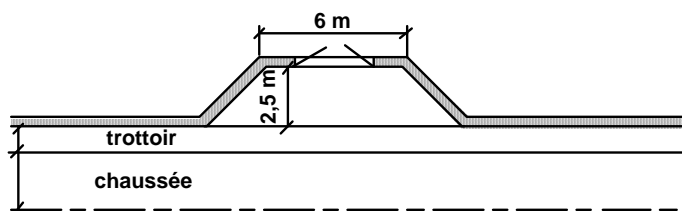
### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

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

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voir à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si la voie est en remblai.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

#### 3.2. Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

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

### 4.1 Eau potable

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forages ou captages est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

#### a) eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur (sur les fosses septiques ou appareils utilisés en matière d'assainissement autonome du bâtiment d'habitation).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### b) eaux pluviales

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

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

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, ou si elle existe de la marge de recul portée au plan de zonage.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc...)

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale au 2/3 de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Cependant, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- \* si leur hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 m ou,

- \* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementés par cet article.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ANNEXE : DEFINITIONS**

## **CHAPITRE IX : DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

\* lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

\* caractère de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation des Jeunes Agriculteurs (prime d'installation).