

## SOMMAIRE

<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC .....</b>	<b>18</b>
<b>Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD .....</b>	<b>27</b>
<b>Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>30</b>
<b>Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone AU .....</b>	<b>34</b>
<b>Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone AU c .....</b>	<b>36</b>
<b>Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone AU d .....</b>	<b>42</b>
<b>Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone AU e .....</b>	<b>45</b>
<b>Chapitre 10 : Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>49</b>
<b>Chapitre 11 : Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>52</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>55</b>

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UA"**

**Cette zone correspond au centre ancien traditionnel.**

### **ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface de vente) ;
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs).

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

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
  - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage.
  - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations et que leur surface n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (surface de vente ou atelier).
- Démolitions : sur l'ensemble de la zone UA, le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme ; en conséquence, sur la base de l'article L 430.5, 2ème paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.
- Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers Remarquables, les constructions sont autorisées selon les mêmes règles que celles qui sont fixées pour l'ensemble de la zone, toutefois, elles devront, en plus, respecter les conditions suivantes :
  - o Là où les constructions devront être localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage environnant et aux plantations existantes.
  - o Là où les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs...
  - o Les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec le même souci de qualité et d'intégration dans le paysage.

## **ARTICLE UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit.

### Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction. Leur emprise sera de :

- 3,5 mètres si la voie ne dessert qu'un seul logement,
- 5 mètres si elle dessert plus d'un logement.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

En cas de construction de plusieurs logements sur une même parcelle ainsi qu'en cas de transformation de bâtiments existants ayant pour effet la création de plusieurs logements, le nombre de logements créés devra être proportionné aux caractéristiques des accès : largeur, conditions de sortie suffisantes sur la voie publique, etc. Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques des accès, ainsi que les conditions de sécurité apparaissent insuffisantes par rapport au nombre de logements créés.

## **ARTICLE UA 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou tout établissement abritant du personnel.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...), soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront à titre exceptionnel être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

---

**ARTICLE UA 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail ou par une haie vive.

---

**ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions pourront être édifiées sur une ou deux limites séparatives, avec en cas de retrait par rapport aux limites séparatives un minimum de 4.00 m et 8.00 m si la façade comporte des baies.

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

---

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une règle de retrait minimum d'au moins 4 m. Toutefois, cette marge de retrait est portée à 8 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des baies assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

## **ARTICLE UA 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 70% de la surface de l'unité foncière ou de la fraction d'unité foncière située dans la bande des 25 m. Au de là de la bande des 25 m, cette emprise au sol est fixée à 25 %.

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

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

---

La hauteur maximale des constructions mesurée jusqu'au sommet des bâtiments (faîtage) cheminée et autres superstructures exclues, à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 9 mètres.

La hauteur des constructions mesurées en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 6,50 m.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4,50 m au point le plus haut.

## **ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

**1) Dispositions générales applicables à tous les types de constructions : constructions neuves, extensions et travaux sur le bâti existant** (pour les constructions annexes, seules sont applicables les règles fixées au a) - dispositions générales)

a) Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisé.

b) Modalités d'implantation des constructions réalisées en mitoyenneté :

Pour assurer la continuité du bâti sur rue, si la ou les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, la continuité sur rue, devra être assurée par un élément constructif : mur, muret, porche, portail...

c) Façades , enduits , ouvertures :

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur .

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

d) Toitures, ouvertures dans les toits, cheminées :

Les toitures seront à pente, avec un degré de pente compris entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments à usage d'équipements collectifs (toit terrasse autorisé). Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect traditionnel. Pour les constructions annexes d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient de qualité et qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante dans leur environnement.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les châssis basculants seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront placés dans les deux tiers inférieurs du toit, et situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.

Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

e) Menuiseries :

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur ou en bois naturel traité. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont interdites, ainsi que les tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ....

Les huisseries extérieures, portes et fenêtres seront :

- o Soit de ton bois (naturel),
- o soit blanc cassé ou dans le ton des volets.

Les caissons de volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

f) Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques devront être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

g) Annexes :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

**2) Dispositions applicables en plus, uniquement pour les travaux réalisés sur le bâti existant :**

a) Dispositions générales :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, et en respectant une bonne insertion sur la partie existante.

b) Façades :

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront réalisés sur les façades non visibles de la rue.

c) Menuiseries :

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

d) Cheminées :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale. Les surélévations de conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

e) Toitures :

Dans le cas de réfection d'une toiture ancienne, le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> sera au moins égal à celui qui existait dans la toiture d'origine.

f) Création de locaux commerciaux :

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre . Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

**3) Dispositions concernant les clôtures :**

a) En bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm minimum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques.

La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Sont interdits les grillages en front de rue. Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.

b) En limites séparatives :

L'utilisation des plaques en béton est interdite.

## **ARTICLE UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, de création de logements, de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment existant, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

### **Dimension des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m

### **Surfaces de stationnement**

Habitat : Deux places par logement (studio compris), y compris en cas de création de logements dans le volume des constructions existantes.

Services, activités, ... : 60 % de la surface de plancher bâtie hors œuvre.

## **ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 20 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts de pleine terre, distincts des aires de stationnement avec un minimum de 20 m<sup>2</sup> par logement y compris en cas de création de logements à l'intérieur du volume de bâtiments existants.
- Au de là de la bande des 25 mètres, 30% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts (voir croquis correspondant en annexe).
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- A l'intérieur des secteurs classés en Espace Paysager Remarquable (EPR), une attention particulière devra être portée à la préservation des plantations existantes.

## **ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---



- Pour l'ensemble des constructions, le COS est fixé à 0,45.  
De plus, pour les constructions ou les parties de constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat et d'industrie, le Coefficient du Sol est fixé à 0,10 ; pour atteindre un COS total maximum de 0,55.
- Exemptions :  
Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :
  - aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
  - aux équipements d'infrastructure,
  - aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de planchers détruites.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UB"**

**Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles, groupées ou collectives ainsi que des commerces, services ou activités, compatibles avec le voisinage des habitations.**

**Elle comporte un secteur UB a, correspondant au quartier « des Norottes » qui comprend quelques particularités.**

### **ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface de vente) ;
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs).

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

---

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
  - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives anormales pour le voisinage.
  - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations et que leur surface n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (surface de vente ou atelier).
- Démolitions : sur l'ensemble de la zone UB, le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme ; en conséquence, sur la base de l'article L 430.5, 2ème paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

### **ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient le plus de gêne ou de risque peut être interdit

### Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservi, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Les constructions, transformation de bâtiments ou de locaux existants pourront être interdites si leur accès créé un trouble ou une difficulté pour la sécurité ou le stationnement existant des voies publiques ou si ces dernières ne peuvent, de par leurs caractéristiques géométriques (étroitesse,...) permettre une sortie de véhicules dans des conditions de sécurité ou de visibilité suffisantes.

## **ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou tout établissement abritant du personnel.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

#### **ARTICLE UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait. Il n'est pas fixé de marge minimum de retrait.

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

---

##### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UB a**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparatives, elle doit respecter une marge de retrait minimum. Cette marge est définie de la manière suivante :

- Si la façade située en vis à vis de la limite comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la marge de retrait par rapport à la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 3 m.

- Dans le cas contraire, cette marge pourra être réduite avec un minimum de 2 m, c'est à dire dans les cas suivants

- si la façade en vis à vis de la limite est aveugle
- ou ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement,
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège,
- ou ne comporte que l'entrée de la construction,
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure à 80 cm.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour les constructions annexes.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

#### **Règles applicables sur le secteur UB a**

La construction sur une unité foncière sera édifiée :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait. Les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance mesurée perpendiculairement à la façade au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres en cas de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail. Le retrait sera de 2,50 mètres au minimum dans le cas contraire.

La construction d'équipements techniques est autorisée en limites séparatives ou en retrait.

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

---

#### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UB a**

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une règle de retrait minimum d'au moins 4 m ; cette distance est portée à 8 m si l'une des deux parcelles en vis à vis comporte des baies assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

#### **Règles applicables sur le secteur UB a**

Une distance d'au moins 2,5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, cette distance est portée à 8 m en face de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

### **ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

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

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol existant après travaux,
- jusqu'à l'égout du toit (la gouttière), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction.

## **ARTICLE UB 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

**1) Dispositions générales applicables à tous les types de constructions : constructions neuves, extensions et travaux sur le bâti existant** (pour les constructions annexes, seules sont applicables les règles fixées au a) - dispositions générales)

a) Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisé.

b) Modalités d'implantation des constructions réalisées en mitoyenneté :

Pour assurer la continuité du bâti sur rue, si la ou les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, la continuité sur rue, devra être assurée par un élément constructif : mur, muret, porche, portail...

c) Façades, enduits, ouvertures :

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur .

Les murs-pignon, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

d) Toitures, ouvertures dans les toits, cheminées :

Les toitures seront à pente, avec un degré de pente compris entre 30 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect traditionnel. Pour les constructions annexes d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient de qualité et qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante dans leur environnement.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les châssis basculants seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront placés dans les deux tiers inférieurs du toit, et situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.

Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

#### g) Menuiseries :

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur ou en bois naturel traité. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont interdites, ainsi que les tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ....

Les huisseries extérieures, portes et fenêtres seront :

- Soit de ton bois (naturel),
- soit blanc cassé ou dans le ton des volets.

Les caissons de volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

#### h) Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques devront être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

#### g) Annexes :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

## **2) Dispositions applicables en plus, uniquement pour les travaux réalisés sur le bâti existant :**

#### g) Dispositions générales :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, et en respectant une bonne insertion sur la partie existante.

#### h) Façades :

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront réalisés sur les façades non visibles de la rue.

i) Menuiseries :

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

j) Cheminées :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale. Les surélévations de conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

k) Toitures :

Dans le cas de réfection d'une toiture ancienne, le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> sera au moins égal à celui qui existait dans la toiture d'origine.

l) Création de locaux commerciaux :

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

### **3) Dispositions concernant les clôtures :**

a) En bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm minimum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques.

La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Sont interdits les grillages en front de rue. Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.

b) En limites séparatives :

L'utilisation des plaques en béton est interdite.

## **ARTICLE UB 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UB a**

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires stationnement en respectant les caractéristiques et les normes suivantes.

Nombre de places à réaliser :



Logements individuels : 2 places par logement  
- Logements collectifs : 1,2 places par logement

Normes à respecter :

<u>Dimension des places</u> :	Longueur	5,00 m
	Largeur	2,30 m

Dans le cadre de construction de logements collectifs, ou autres catégories de construction, un dégagement de 5,00 m sera imposé.

- Commerces et services : une surface au moins équivalente à 60 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement

- Autres catégories de construction (foyers logement, équipements, bureaux, activités, établissement médico-social...) : le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **Règles applicables sur le secteur UB a**

Des aires de stationnement devront être réalisés lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies de la manière suivante :

Dimensions des places :

Longueur : 5 m – Largeur : 2,30 m

Habitation : 1 place par logement

Commerce : 60% de la SHON

Activités-Service : 40% de la SHON

Le local postal n'est pas soumis à ces règles.

### **ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

#### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone**

Une surface correspondant à au moins 50 % de la surface totale de la parcelle, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

#### **Règles applicables sur le secteur UB a**

Un arbre à haute tige au moins sera planté pour 500 m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Le COS n'est pas réglementé.

Le COS est fixé à 0,60 sur la zone UB a.

Cependant, il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UC"**

**La zone UC est réservée aux habitations individuelles isolées ou groupées. A l'intérieur de cette zone UC, existent deux secteurs particuliers qui font l'objet de règles particulières : le secteur UC a correspondant au quartier des « Hauts Sablons » et le secteur UC b correspondant à un îlot du quartier « des Norottes ».**

### **ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface de vente) ;
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
  - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives anormales pour le voisinage.
  - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations et que leur surface n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (surface de vente ou atelier).
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs).
- Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers Remarquables, les constructions sont autorisées selon les mêmes règles que celles qui sont fixées pour l'ensemble de la zone, toutefois, elles devront, en plus, respecter les conditions suivantes :
  - o Là où les constructions devront être localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage environnant et aux plantations existantes.
  - o Là où les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs...
  - o Les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec le même souci de qualité et d'intégration dans le paysage.
- De plus, dans les constructions et installations situées au sein du périmètre du Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles d'Inondation (arrêté préfectoral du 13 décembre 1993) sont applicables des dispositions particulières stipulées dans le règlement du PER.

## **ARTICLE UC 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit.

### Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction. Leur emprise sera de :

- 3,5 mètres si la voie ne dessert qu'un seul logement,
- 5 mètres si elle dessert plus d'un logement.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

En cas de construction de plusieurs logements sur une même parcelle ainsi qu'en cas de transformation de bâtiments existants ayant pour effet la création de plusieurs logements, le nombre de logements créés devra être proportionné aux caractéristiques des accès : largeur, conditions de sortie suffisantes sur la voie publique, etc. Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques des accès, ainsi que les conditions de sécurité apparaissent insuffisantes par rapport au nombre de logements créés.

## **ARTICLE UC 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou tout établissement abritant du personnel.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques. Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

## **ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC b**

Pour recevoir une construction à usage d'habitation, un terrain nouvellement créé à compter de la date d'application du présent règlement, doit avoir une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup>.

En cas de constructions de plusieurs logements sur une même unité foncière, le nombre de logements créé sera limité à x fois la surface de terrain requise en cas de division. Par exemple, en UC : 2 logements = 2x500 m<sup>2</sup> = 1000 m<sup>2</sup> ; 3 logements = 3x500 m = 1500 m<sup>2</sup>, etc...

### **Règles applicables sur le secteur UC b**

Une unité foncière ne peut recevoir une construction à usage d'habitation si elle n'a pas une surface égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Toutefois il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour la construction d'annexes : abris de jardins, garages, ateliers...

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC b**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

### **Règles applicables sur le secteur UC b**

Toute construction doit être implantée en retrait de l'emprise de la voie principale, d'une distance minimum de 4 mètres, à l'exception des garages individuels qui seront implantés avec un retrait minimum de 5 m afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

Pour les terrains dont les constructions présentent un pignon en bordure de voie, les constructions seront implantées :

- Soit en limite de l'emprise de la voie,
- Soit en retrait de celle-ci avec un minimum de 1,25 m.

Pour les terrains ne présentant pas de façade sur la voie, les constructions sont autorisées sous réserve des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les équipements techniques peuvent être implantés en bordure ou en retrait de la voie.

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

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC b**

- **Dans une bande de 25 m d'épaisseur** mesurée à partir de l'alignement\* :

#### **1) Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m :**

La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.

#### **2) Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m :**

La construction est autorisée :

- a) Jusqu'à l'une des limites séparatives latérales.
- b) Soit en retrait avec un minimum de 2.50 m de telle(s) ou telle(s) de ces limites.

Si elles comportent des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance égale à la hauteur à l'égout du toit mesuré perpendiculairement à la façade avec un minimum de 8m.

- **Au-delà de la bande de 25 m par rapport à l'alignement\*\***

Dans tous les cas, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé, avec un **minimum de 8 m**.

Sauf :

- a) Les bâtiments annexes tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.
- b) Les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup>, de constructions existantes, pourront être édifiées sur une ou deux limites séparatives, avec en cas de retrait par rapport à la limite séparative un minimum de 2.50 m et 8.00 m si la façade comporte des baies. (une seule extension de la construction sera autorisée)

### **Règles applicables sur le secteur UC b**

Les constructions seront édifiées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives latérales.
- Soit en retrait avec un minimum de 1,25 m de telle(s) ou telle(s) de ces limites.

Si elles comportent des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance égale à la hauteur à l'égout du toit mesuré perpendiculairement à la façade avec un minimum de 8 m.

La construction d'équipements techniques est autorisée en limites séparatives ou en retrait.

---

\* Pour le calcul de la bande des 25 m, voir le croquis figurant en annexe du présent règlement.

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

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC b**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 m en face de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

### **Règles applicables sur le secteur UC b**

Une distance d'au moins 2,50 m est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 m en face de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

## **ARTICLE UC 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UC b et UC a**

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser 35% de la surface de l'unité foncière ou fraction de l'unité foncière située dans la bande des 25 m. Au de là de cette bande des 25 m, cette emprise au sol maximum est fixée à 25 %.

### **Règles applicables sur le secteur UC a**

L'emprise au sol, annexes comprises, maximum est fixée à 40 % de la surface de terrain.

### **Règles applicables sur le secteur UC b**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle. Les équipements techniques ne sont pas soumis à cette règle.

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

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UC a et UC b**

La hauteur maximale des constructions est mesurée jusqu'au sommet des bâtiments (faîtage) cheminée et autres superstructures exclues, à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions mesurée est fixée à 7,50 mètres.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4,50 m.

### **Règles applicables sur le secteur UC a**

Les constructions comprendront au maximum R+ Combles avec un maximum de 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, en tout point de construction.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ou non liaisonnées sur le plan architectural sera au maximum de 2,50 m à l'égout du toit et de 4,50 m au faîtage.

## **Règles applicables sur le secteur UC b**

La hauteur des constructions, mesurées à la partie basse de l'égout du toit, ne peut excéder 4,80 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel, mesuré au droit de la construction.

## **ARTICLE UC 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

### Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

### Travaux sur des constructions existantes et extensions

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

### Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participants à une mission de service public.

### Toitures

#### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC a**

Les toitures seront à pente avec un degré de pente compris entre 30 et 45 ° avec des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative. Pour les bâtiments à usage d'équipements collectifs les « toits terrasses » sont autorisés

Les châssis basculants sont autorisés à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront placés dans les deux tiers inférieurs du toit, et situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.

Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

### **Règles applicables sur le secteur UC a**

En secteur UC a, les toitures seront obligatoirement à deux pentes inclinées sur l'horizontale de 45° pour les constructions principales d'architecture traditionnelle.

Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes seront recouvertes par un toit à deux pans sans rebord en façade ni bout rabattu. Toutefois, les lucarnes « à la capucine » (3 pentes) pourront être autorisées si l'ensemble de la toiture est réalisée en tuiles plates.

### **Annexes**

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC a**

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

### **Règles applicables sur le secteur UC a**

En UC a, les garages ou annexes, lorsqu'ils sont autorisés, seront recouverts ou exécutés en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les garages ou annexes accolés, les pentes de toitures seront identiques à celles du bâtiment principal si les lignes de faitage sont parallèles. Les annexes indépendantes ou accolées à une pente pourront avoir une inclinaison allant jusqu'à 28°.

Les sous-sols sont autorisés, mais il est recommandé aux acquéreurs de vérifier l'absence de sources.

La dalle rez-de-chaussée collera le plus possible au terrain naturel. Les remblais seront de 40 cm maximum au point le plus défavorable. Au delà les sorties de plain-pied recevront des traitements maçonnés, éventuellement partiellement ajourés par des éléments bois ou métal, dont le premier critère d'acceptation sera la sobriété.

Dans tous les cas, le soubassement devra apparaître par réalisation d'un crépi identique à celui de la façade.

Des projets à l'architecture affirmée (architecture contemporaine par exemple) à l'exclusion d'architectures venues d'autres régions, seront admis. Des pentes et des revêtements de toitures différents pourront alors être autorisés ainsi que des éléments de liaison en toiture terrasse.

### **Les clôtures**

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC a**

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

### **Règles applicables sur le secteur UC a**

Les clôtures sur espaces communs (voies, espaces verts) seront constituées d'un soubassement maçonné apparent de 0,70 m de hauteur réalisé avec les mêmes matériaux que la construction principale et offrant le même aspect extérieur. Elles seront doublées d'une haie vive, d'essences



locales, d'une hauteur maximum de 1,50 m en partie avant et 1,80 m en partie arrière, conformément au plan des clôtures.

Les portails et portillons seront d'une hauteur maximum de 1,50 m. Ils seront réalisés en bois naturel et à lames jointives. Ils seront insérés dans des éléments de mur de même hauteur.

Des retraits de portail pourront être réalisés pour traiter le problème de la pente au droit de ces portails.

Les clôtures séparatives seront constituées de haies vives doublées éventuellement de grillage plastifié vert sur poteaux métalliques d'une hauteur de 1,50 m au maximum en partie avant et de 1,80 m maximum en partie arrière des constructions.

En partie avant, les clôtures ne pourront dépasser en hauteur les clôtures sur rue.

#### Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

### **ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

#### **Dimension des places**

Longueur :	5,00 m
Largeur :	2,30 m
Dégagement :	5,00 m

#### **Surfaces de stationnement**

Habitat individuel	: Deux places par logement
Services, activités, ...	: 60 % de la surface de plancher bâtie hors œuvre.

#### **Autres catégories de construction (équipements, bureaux) :**

Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UC b**

- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.
- Au moins 40% de la surface totale du terrain devra être conservé en espace vert perméable.
- Au de-là de la bande des 25 mètres, 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts, avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre par logement créé.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 5 % du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.
- A l'intérieur des secteurs classés en Espace Paysager Remarquable (EPR), une attention particulière devra être portée à la préservation des plantations existantes.

### **Règles applicables sur le secteur UC b**

En zone UC b, un arbre de haute tige au moins pour 150 m<sup>2</sup> de terrain à bâtir sera planté.

### **ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

▪ **Coefficient applicable suivant la fonction :**

UC : le COS est fixé à 0,30.

UC a et UC b : le C.O.S est fixé à 0.45

▪ **Exemptions :**

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure,
- aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de planchers détruites.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UD"**

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs et notamment les équipements à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels et sportifs.

### **ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- Les dépôts et entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services, sauf celles visées à l'article 2

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

---

Sont autorisées sous conditions :

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des équipements collectifs.
- Les constructions à usage de bureaux et de services liées à des équipements collectifs.

### **ARTICLE UD 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- Accès :

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

- Voirie :

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

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

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

Les constructions, transformation de bâtiments ou de locaux existants pourront être interdites si leur accès créé un trouble ou une difficulté pour la sécurité ou le stationnement existant des voies publiques ou si ces dernières ne peuvent, de par leurs caractéristiques géométriques (étroitesse,...) permettre une sortie de véhicules dans des conditions de sécurité ou de visibilité suffisantes.

## **ARTICLE UD 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **- Eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement :**

#### **- Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisées sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

#### **- Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

### **- Electricité – Téléphone :**

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

## **ARTICLE UD 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle

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

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

---

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les marges minimum de retrait sont égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 mètres.

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

---

### **1) Règles générales**

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 m.

### **2) Règles concernant l'implantation des bâtiments annexes**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation concernant les bâtiments annexes.

## **ARTICLE UD 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE UD 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

## **ARTICLE UD 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

## **ARTICLE UD 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

## **ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

20% minimum de la superficie de la parcelle doivent être traités en espace vert faisant l'objet d'un aménagement paysager.

## **ARTICLE UD 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UE"**

**Cette zone correspond aux secteurs recevant des constructions à usages d'activités économiques et commerciales, artisanales ou industrielles, bureaux.**

### **ARTICLE UE 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les dépôts de toute nature non liés à une activité principale.  
Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.

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

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des entreprises.

De plus, dans les constructions et installations situées au sein du périmètre du Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles d'inondation (arrêté préfectoral du 13 décembre 1993) sont applicables des dispositions particulières stipulées dans le règlement du PER.

### **ARTICLE UE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.  
Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise de 10 m.

Les constructions, transformation de bâtiments ou de locaux existants pourront être interdites si leur accès créé un trouble ou une difficulté pour la sécurité ou le stationnement existant des voies publiques ou si ces dernières ne peuvent, de par leurs caractéristiques géométriques (étroitesse,...) permettre une sortie de véhicules dans des conditions de sécurité ou de visibilité suffisantes.

### **ARTICLE UE 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R. 111-8 à R. 11-12 du Code de l'Urbanisme.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit rejetées dans le réseau s'il existe. Pour les eaux polluées (eaux de parking) des dispositifs de dépollution devront être réalisés avant le rejet dans le réseau.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

---

**ARTICLE UE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle

---

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

---

Les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisés à 10 m au moins de l'alignement.

Toutefois, pourront être implantés jusqu'à 5 m de l'alignement, les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant.

---

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

---

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions seront édifiées à 5 m au moins des limites séparatives.

---

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

---

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 m qui sera porté à 8 m s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

---

**ARTICLE UE 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur plafond des constructions, mesurées par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE UE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manières à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Dans la mesure du possible, seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint, les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

### Dispositions concernant les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant. L'utilisation des plaques en béton est interdite.

## **ARTICLE UE 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

### Surfaces de stationnement

Habitat individuel : Deux places par logement.  
Bureaux, services, activités, : 60 % de la surface hors œuvre.  
Dépôts : 10 % de la surface hors œuvre nette.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

- 20 % de la superficie du terrain seront obligatoirement plantés (1 arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup>).
- une partie de ces espaces plantés pourra recevoir des places de stationnement paysagers (au plus 50 %).
- 50% minimum des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Sur la limite nord de la zone, en bordure de voie, un traitement paysager particulier sera mis en œuvre. Les parties inesthétiques des bâtiments ou des aménagements devront être dissimulées par des plantations appropriées et suffisamment denses.



En bordure de voiries, les clôtures seront doublées de haies végétales intérieures dans le cas de grillage ou barreaudages, extérieures dans le cas de clôtures pleines.  
Les clôtures végétales seront constituées d'essences de qualité s'inspirant d'espèces locales.

#### **ARTICLE UE 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Le COS est fixé à 0,50. Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les travaux réalisés à l'intérieur des volumes existants y compris en cas de changement d'affectation.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX "ZONES AU"**

Il s'agit de zones actuellement non équipées ou insuffisamment équipées. Elles sont destinées à être urbanisées sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

### **ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

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

---

Sont admis les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'ils ne remettent pas en cause le futur aménagement d'ensemble de la zone.

### **ARTICLE AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies.

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

---

Les constructions seront implantées en retrait : la marge de retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade située en vis à vis de la limite séparative.

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

---

Les constructions seront implantées en retrait : la marge de retrait d'une construction par rapport à une limite séparative sera au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade située en vis à vis de la limite séparative.

## **ARTICLE AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

## **ARTICLE AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les constructions devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibro ciment.

## **ARTICLE AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE AU c, AU c a**

Il s'agit de zones réservées pour recevoir des habitations individuelles ou immeubles collectifs. A l'intérieur de cette zone AUc, existent deux secteurs particuliers qui font l'objet de règles particulières : le secteur AUc correspond au quartier « du Clos Pigeonne » le secteur AUc a qui correspond au quartier « des Haquerons »

### **ARTICLE 1 : AU c et AUc a – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

---

- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface de vente) ;
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs).

### **ARTICLE 2 AU c et AUc a - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente e continue de l'ensemble de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification des ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **ARTICLE 3 AU c et AUc a - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit.

## Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction. Leur emprise sera de :

- 3,5 mètres si la voie ne dessert qu'un seul logement,
- 5 mètres si elle dessert plus d'un logement.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

En cas de construction de plusieurs logements sur une même parcelle ainsi qu'en cas de transformation de bâtiments existants ayant pour effet la création de plusieurs logements, le nombre de logements créés devra être proportionné aux caractéristiques des accès : largeur, conditions de sortie suffisantes sur la voie publique, etc. Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques des accès, ainsi que les conditions de sécurité apparaissent insuffisantes par rapport au nombre de logements créés.

## **ARTICLE 4 : AU c et AUc a - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou tout établissement abritant du personnel.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques. Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

**ARTICLE 5 : AU c et AUc a : – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Non règlementé.

**ARTICLE 6 : AU c – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Règles applicables à la zone AUc « Le Clos Pigeonne »

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 m de l'alignement.

**Règles applicables à la zone AUc a**

**Les constructions devront être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.**

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

---

Règles applicables à la zone AUc « Le Clos Pigeonne »

▪ **Les constructions nouvelles pourront être édifiées sur une ou deux limites séparatives, avec en cas de retrait par rapport aux limites séparatives un minimum de 1.25 m et 8.00 m si la façade comporte des baies.**

\* **Les extensions des constructions existantes à la date de ce document devront respectées un minimum de 1.25 de retrait et 8.00 mètres si la façade comporte des baies**

**Règles applicables à la zone AUc a**

▪ **Les constructions NOUVELLES pourront être édifiées sur une ou deux limites séparatives avec en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, un minimum de 1.25 m et à H/2 en cas de vues.**

▪ **Au-delà de la bande de 25 m par rapport à l'alignement pour la zone AUc**

Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

Dans tous les cas, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé, avec un minimum de 8 m

AUc a : non réglementé

### **ARTICLE 8 : AU c et AUc a - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus; cette distance est portée à 8 m en face de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

### **ARTICLE 9 : AU c et AUc a - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser **40 %** de la surface de l'unité foncière ou fraction de l'unité foncière située dans la bande des 25 m. Au de là de cette bande des 25 m, cette emprise au sol maximum est fixée à 25 %.

### **ARTICLE 10 : AUc et AUc a - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est mesurée jusqu'au sommet des bâtiments (faîtage) cheminée et autres superstructures exclues, à partir du sol naturel avant travaux. Le point de référence étant le point le plus bas du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions mesurée est fixée à 11 mètres.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4,50 m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification des ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **ARTICLE 11 : AU c et AUc a - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

#### Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

#### Travaux sur des constructions existantes et extensions

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

### Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participants à une mission de service public.

### Toitures

Les toitures seront à pente avec des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les châssis basculants sont autorisés à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 80 x 120 cm. Il seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront placés dans les deux tiers inférieurs du toit, et situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.

Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

### Annexes

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

### Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

### Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.



## **ARTICLE 12 : AU c et AU c a- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

### **- Stationnement voitures :**

#### **Dimension des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 5,00 m

#### **Surfaces de stationnement**

Habitat individuel : Deux places par logement,

Services, activités, ... : 60 % de la surface de plancher bâtie hors œuvre.

Bureaux : pas plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

#### **Autres catégories de construction (équipements) :**

Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **- Stationnement vélo :**

Dans les constructions nouvelles, un espace strictement dédié au stationnement des vélos, si possible clos et couvert sera prévu.

#### **Surfaces de stationnement :**

Habitat collectif : 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.

Bureaux : 1.5m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Activités, équipements publics : 1 place pour 10 employés.

Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

## **ARTICLE 13 : AU c - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.
- Au moins 35% de la surface totale du terrain devra être conservé en espace vert perméable.
- Au delà de la bande des 25 mètres, 40% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts, (avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre par logement créé)\*
- pour la zone AUc a non réglementé.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 5 % du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.
- A l'intérieur des secteurs classés en Espace Paysager Remarquable (EPR), une attention particulière devra être portée à la préservation des plantations existantes.

## **ARTICLE 14 : AU c et AUc a – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

### **NON REGLEMENTE**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE AU d"**

**Il s'agit de zones réservées pour recevoir des aménagements ou équipements collectifs.**

### **ARTICLE AU d 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les dépôts et entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services, sauf celles visées à l'article 2

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

Les constructions à usage d'équipements publics sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente e continue de l'ensemble de la zone.

Sont autorisées sous conditions :

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des équipements collectifs.
- Les constructions à usage de bureaux et de services liées à des équipements collectifs.

### **ARTICLE AU d 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Accès :

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

- Voirie :

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

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

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

Les constructions, transformation de bâtiments ou de locaux existants pourront être interdites si leur accès créé un trouble ou une difficulté pour la sécurité ou le stationnement existant des voies publiques ou si ces dernières ne peuvent, de par leurs caractéristiques géométriques (étroitesse,...) permettre une sortie de véhicules dans des conditions de sécurité ou de visibilité suffisantes.

## **ARTICLE AU d 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **- Eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement :**

#### **- Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

#### **- Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

### **- Electricité – Téléphone :**

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

## **ARTICLE AU d 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle

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

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

---

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les marges minimum de retrait sont égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 mètres.

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

---

### **Règles générales**

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 m.

### **Règles concernant l'implantation des bâtiments annexes**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation concernant les bâtiments annexes.

## **ARTICLE AU d 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser 70% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE AU d 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

## **ARTICLE AU d 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

## **ARTICLE AU d 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

## **ARTICLE AU d 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

20% minimum de la superficie de la parcelle doivent être traités en espace vert faisant l'objet d'un aménagement paysagé.

## **ARTICLE AU d 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE AU e"**

**Il s'agit de zones réservées pour recevoir des constructions à usage d'activités économiques et commerciales, artisanales ou industrielles ou des bureaux.**

### **ARTICLE AU e 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les dépôts de toute nature non liés à une activité principale.  
Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.  
Les établissements industriels

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

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente e continue de l'ensemble de la zone.

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.

De plus, dans les constructions et installations situées au sein du périmètre du Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles d'inondation (arrêté préfectoral du 13 décembre 1993) sont applicables des dispositions particulières stipulées dans le règlement du PER.

### **ARTICLE AU e 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise de 10 m.

Les constructions, transformation de bâtiments ou de locaux existants pourront être interdites si leur accès créé un trouble ou une difficulté pour la sécurité ou le stationnement existant des voies publiques ou si ces dernières ne peuvent, de par leurs caractéristiques géométriques (étroitesse,...) permettre une sortie de véhicules dans des conditions de sécurité ou de visibilité suffisantes.

### **ARTICLE AU e 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R. 111-8 à R. 11-12 du Code de l'Urbanisme.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit rejetées dans le réseau s'il existe. Pour les eaux polluées (eaux de parking) des dispositifs de dépollution devront être réalisés avant le rejet dans le réseau.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **ARTICLE AU e 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle

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

---

Les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisés à 10 m au moins de l'alignement.

Toutefois, pourront être implantés jusqu'à 5 m de l'alignement, les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant.

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

---

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions seront édifiées à 5 m au moins des limites séparatives.

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

---

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 m qui sera porté à 8 m s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

## **ARTICLE AU e 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur plafond des constructions, mesurées par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE AU e 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

### **Règles applicables sur l'ensemble de la zone AU e**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Dans la mesure du possible, seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint, les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

### **Dispositions concernant les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.  
L'utilisation des plaques en béton est interdite.

### **Règles applicables en plus sur la partie de la zone AU e située aux abords de la Francilienne : bande de 100 m par rapport à l'axe soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

L'architecture des constructions sera particulièrement soignée. 50% au moins des parties pleines des façades seront traitées en enduit.

Les matériaux complémentaires sont à choisir parmi les suivants : bois, béton poli, pierre.

Les toitures avec pentes sont autorisées pour les bâtiments à fonction de commerce et de services. Les matériaux de couverture, sauf exception, seront de type métallique (zinc, bacs, aciers...). Les traitements des bâtiments annexes seront en harmonie avec les constructions principales.

Pour les autres bâtiments, seules les toitures terrasses sont autorisées.

Les acrotères auront une hauteur de 1 m minimum, traitée en partie pleine par rapport à l'étanchéité finie, afin de masquer les édicules techniques.

Les façades latérales et postérieures visibles ou non des voies publiques doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les pignons apparents en limite de propriété doivent eux aussi être traités avec le même soin.

Chaque projet devra être étudié en fonction des bâtiments riverains auprès desquels il devra s'implanter. Une recherche d'intégration par rapport à ceux-ci sera étudié.

Les clôtures pleines sont interdites.

## **ARTICLE AU e 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

### **Surfaces de stationnement**

Habitat individuel : Deux places par logement.  
Bureaux, services, activités, : 60 % de la surface hors œuvre.  
Dépôts : 10 % de la surface hors œuvre nette.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **ARTICLE AU e 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

- 20 % de la superficie du terrain seront obligatoirement plantés (1 arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup>).
- une partie de ces espaces plantés pourra recevoir des places de stationnement paysagers (au plus 50 %).
- 50% minimum des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Sur la limite nord de la zone, en bordure de voie, un traitement paysager particulier sera mis en œuvre. Les parties inesthétiques des bâtiments ou des aménagements devront être dissimulées par des plantations appropriées et suffisamment denses.

En bordure de voiries, les clôtures seront doublées de haies végétales intérieures dans le cas de grillage ou barreaudages, extérieures dans le cas de clôtures pleines.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences de qualité s'inspirant d'espèces locales.

## **ARTICLE AU e 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Le COS est fixé à 0,50. Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les travaux réalisés à l'intérieur des volumes existants y compris en cas de changement d'affectation.



## REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

**Cette zone naturelle et agricole est protégée en raison de la valeur agronomique des terres.**

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les aires d'accueil de caravanes,
- les dépôts et entrepôts non liés à l'activité agricole.

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

- les constructions et installations techniques strictement liées aux exploitations agricoles, à l'exclusion de toute forme de logements,
- les installations ou équipements liés au fonctionnement des services publics,
- 
- 
- De plus, dans les constructions et installations situées au sein du périmètre du Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles d'inondation (arrêté préfectoral du 13 décembre 1993) sont applicables des dispositions particulières stipulées dans le règlement du PER.

### ARTICLE A 3-LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit.

#### Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis. etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir.

## **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

---

### 1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

### 2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d’assainissement s’il existe ou vers des dispositifs d’assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

## **ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D’UN DISPOSITIF D’ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L’URBANISATION TRADITIONNELLE OU L’INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n’est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 6 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à 12 m au moins de l’axe des voies.

## **ARTICLE A 7 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La largeur des marges de reculement déparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à 8 m.

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

---

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l’une de l’autre au moins égale à 8 m.

## **ARTICLE A 9 - L’EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementée pour les constructions ou installations liées aux activités agricoles.

## **ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur plafond des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations.

## **ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibro ciment.

## **ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

---

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE N"

**Cette zone naturelle est protégée en raison de l'intérêt des sites et des paysages.**

### **ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

---

Toute construction, occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article 2 et en particulier :

- les constructions, installations et dépôts de toute nature,
- les caravanes, maisons mobiles ou de loisirs,
- l'habitat sauvage et précaire.

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

---

N1 : Sont autorisées à 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, les constructions suivantes :

- les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières, ou à la régulation du cours ou du débit de l'Orge,

-

N2 : A l'intérieur de ces secteurs, situés au sein du périmètre du Plan d'exposition aux Risques naturels prévisibles d'inondation (arrêté préfectoral du 13 décembre 1993), sont autorisés les modes d'occupation du sol visés par le règlement du PER.

N3 : A l'intérieur de ces secteurs, est autorisés à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, l'extension des constructions existantes jusqu'à 20% de la SHON bâtie à la date d'approbation du PLU (une seule extension de la construction sera autorisée).

### **ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'Article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

### **ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Eau**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

#### **Assainissement**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les réseaux d'assainissement existant ou, à défaut, sur des dispositifs de traitement sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

**ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

N1 : Les constructions doivent être implantées à 12 m au moins de l'axe des voies.

N2 : Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 3 m.

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

---

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à 8 m.

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

---

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 m.

**ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

N1 : L'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface de la parcelle.

N2 : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'application des dispositions de l'article 2.

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

---

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10 m au faitage. Celle-ci est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux et au milieu des façades concernées.

**ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

---

Par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent, de par leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique il est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés (exemples : vert) pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture.

#### **ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

#### **ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE**

---

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

## **ANNEXES**

---

---

## ANNEXE 1 : DEFINITIONS

---

### Alignement

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur et la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.

Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Constructions à usage de commerce : constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux : constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Equipements d'infrastructure : le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Les installations classées sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- Les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

### Emprise au sol des constructions:

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, .... Voir le mode de calcul à la page suivante.

### Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

### SHON :

C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la surface hors oeuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les



garages et certains locaux en sous-sol. (ces déductions sont fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).

#### COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface hors oeuvre nette de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200).

#### DPU :

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un POS. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

#### Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le POS en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

#### Unités foncières existantes à la date d'application du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant: il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Aménagement dans le volume existant: il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable (SHON) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Passage sur le fond d'autrui : il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

#### Notion d'ouverture créant des vues directes

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol, les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres opaques,

- Les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,

- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Terrain bâti existant: il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Marge de reculement ou d'isolement: il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette

construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Façade : côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

Prospect : règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère : pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesuré en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Sous-sol : partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Rez-de-chaussée: premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous sol s'il existe.

Clôture : dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Extension : augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS , soit par affouillement de sol.

Extension mesurée : extension qui a pour objet de ne pas augmenter la SHOB existante de plus de 20 m<sup>2</sup>.

Alignement par rapport aux voies : L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Lotissement :

Aux termes de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété. Est également soumise à l'autorisation de lotir (...) l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre (...) lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots. L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

L'existence d'un lotissement est subordonnée à la réunion de quatre éléments :

- Un fait juridique : une division foncière sur un îlot de propriété unique.
- Une intention : celle de construire.
- Un nombre : plus de deux (ou quatre) lots.
- Un délai : une période de dix ans.

---

## ANNEXE 2 : RAPPELS

---

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent indépendamment des règles du PLU les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, r. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 – En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

4 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

### - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, à urbaniser, zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 – Les zones destinés à être **ouvertes à l'urbanisation dans le futur** (terrains non équipés ou partiellement équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « **AU** »

3 – Les zones agricoles sont repérées avec la lettre « **A** ».

4- Les **zones naturelles** (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

5- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « **espaces boisés classés** » (EBC) (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

6- Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 123-1 7° sont eux aussi repérés sur les documents graphiques

7- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro et font l'objet des dispositions indiquées au Livre III du présent Plan Local d'Urbanisme.

8- Par ailleurs, figurent aussi les autres éléments mentionnés par l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal.

### - ADAPTATIONS MINEURES

---

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisés, au titre des articles L 123 1, R. 421-15, R. 421-18, R. 421-29 et R. 421-36 du code de

l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **- PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

#### **- DROITS ACQUIS**

---

Au titre du nouvel article L. 332-1 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de trois ans à compter de l'événement.

#### **- IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

---

Conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### **- SURFACE HORS OEUVRE NETTE**

---

En l'état actuel de la réglementation, sont comptées dans la Surface Hors Nette toutes les surfaces construites dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 m, que celles-ci comportent ou non des ouvertures.

Les sous-sols, s'ils ne disposent pas d'ouvertures assurant l'éclairage naturel, n'entrent pas dans le décompte de cette surface.

#### **- PROTECTION ARCHITECTURALE**

---

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 430-13 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans une situation de co-visibilité par rapport à un bâtiment ou à un site classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée devra faire l'objet d'un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES**

Pour toutes les zones du POS où figurent des espaces classés « espaces boisés classés » (EBC) ou « espaces paysagers remarquables » (EPR), les présentes dispositions sont applicables.

Les espaces boisés sont répartis en deux catégories suivant la qualité de leur boisement et du degré de protection recherché.

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

En l'état de la réglementation en vigueur, il est rappelé que les espaces repérés par la mention « espace boisé classe » (EBC) doivent être conservés protégés ou créés, en application des dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'Article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces espaces sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **2 - ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES**

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace paysager remarquable » (EPR), sont régis par les dispositions de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.