



DEPARTEMENT DU LOIRET

# CERDON DU LOIRET



## Plan Local d'Urbanisme

# 5

# Règlement

**Cabinet RAGEY**  
Géomètre Expert Urbaniste

69 chemin de la Fontaine  
45500 GIEN  
Tél : 02 38 27 07 07  
c.ragey@wanadoo.fr  
2009-003

PLU approuvé le 19 janvier 2016

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp	16
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	26
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>30</b>
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUp	31
<b>TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>35</b>
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	36
<b>TITRE V– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>41</b>
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	42

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CERDON.

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – Titre VI) :

L'article R 111.2, traitant de la salubrité et la sécurité publique ; l'article R 111.4 concernant la préservation ou mise en valeur d'un site archéologique ; l'article R 111.15 sur la protection de l'environnement ; l'article R 111.21 traitant du respect des sites et paysages, de l'intégration architecturale des bâtiments.

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.
- Les dispositions de l'AVAP
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

### Article 3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

#### Zones urbaines

**Zones U** dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Zones à urbaniser

**Zones AU**, dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des travaux de viabilité.

#### Zones agricoles

**Zones A** dites zones agricoles, Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### Zones naturelles et forestières

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

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

#### Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

#### Article 7 – Droit de préemption urbain :

#### Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III.2° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123.1.5 III.2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.

L'article L130-1 du code de l'urbanisme prévoit notamment :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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...*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

*-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*

*-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*

*-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.»*

La démolition des éléments de paysage bâtis est interdite, sauf en cas de péril.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, sont soumis à déclaration préalable.

**Sur la commune de CERDON, les éléments à protéger sont listés en pièce 7 du dossier de PLU. Ce sont notamment :**

- des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Des éléments de petit patrimoine à conserver, le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour...)
- des éléments végétaux, dont on doit préserver la fonction paysagère.

#### **Pour les haies :**

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.III-2, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront en principe deux strates et seront constituées d'essences locales et variées:

- une strate herbacée,
- une strate arborescente

#### **Pour les corridors écologiques :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

### **Article 9 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes**

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

### **Article 10 – Captages**

Forage du Sorçon : les périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique le 20/10/2014.

### **Article 11 – Permis de démolir**

Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant une architecture traditionnelle.

## Article 12 – Architecture traditionnelle

Les principales caractéristiques du bâti traditionnel de CERDON sont les suivantes :

- Constructions
- Toitures
- Lucarnes
- Façades aux ouvertures régulièrement réparties, avec encadrements de pierre, brique ou enduits lissés,
- Présence de corniches en brique et de soubassements,
- Enduits,
- Menuiseries.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



## Article 13 – Implantation des éoliennes

Dans toutes les zones, les éoliennes de moins de 12 m de hauteur, pâles comprises, doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.

## Article 14 – Les lotissements de plus de 10 ans

En application des dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## Article 15 - Définitions

### Affouillement – exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc...

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### Architecture contemporaine novatrice :

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, mais cette acception recouvre aussi les courants architecturaux de ces dernières décennies, voire plus généralement du xx siècle.

**L'architecture écologique (ou architecture durable)** est un mode de conception et de réalisation ayant pour préoccupation de concevoir une architecture respectueuse de l'environnement et de l'écologie.

**L'architecture bioclimatique** est une discipline de l'architecture qui valorise l'environnement géographique et climatique d'un bâtiment, dans le respect des modes et rythmes de vie ainsi que de la santé des usagers du bâtiment.

Une construction bioclimatique est un bâtiment dans lequel le confort est assuré en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire, de l'inertie thermique des matériaux et du sol et de la circulation naturelle de l'air. Cela passe par une meilleure mise en adéquation de la construction avec le comportement de ses occupants, avec son environnement et son climat, pour minimiser les besoins de chauffage, de rafraîchissement et de traitement de la qualité de l'air.

**Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article [L. 151-1](#), à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article [L. 134-2](#).

III.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12°C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

## AVAP

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développements durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

## Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

## Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

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

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

## Colonnade

La colonnade est une succession de colonnes, sur une ou plusieurs rangées, constitutive d'un édifice



## Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

## Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Emplacement Réserve :**

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

#### **- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

### **Emprise au sol**

Art. R.\* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » ;

### **Entrepôts**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

### **Eoliennes**

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis.

### **Espaces boisés classés**

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant.

### **Exploitation agricole**

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

### Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

### Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

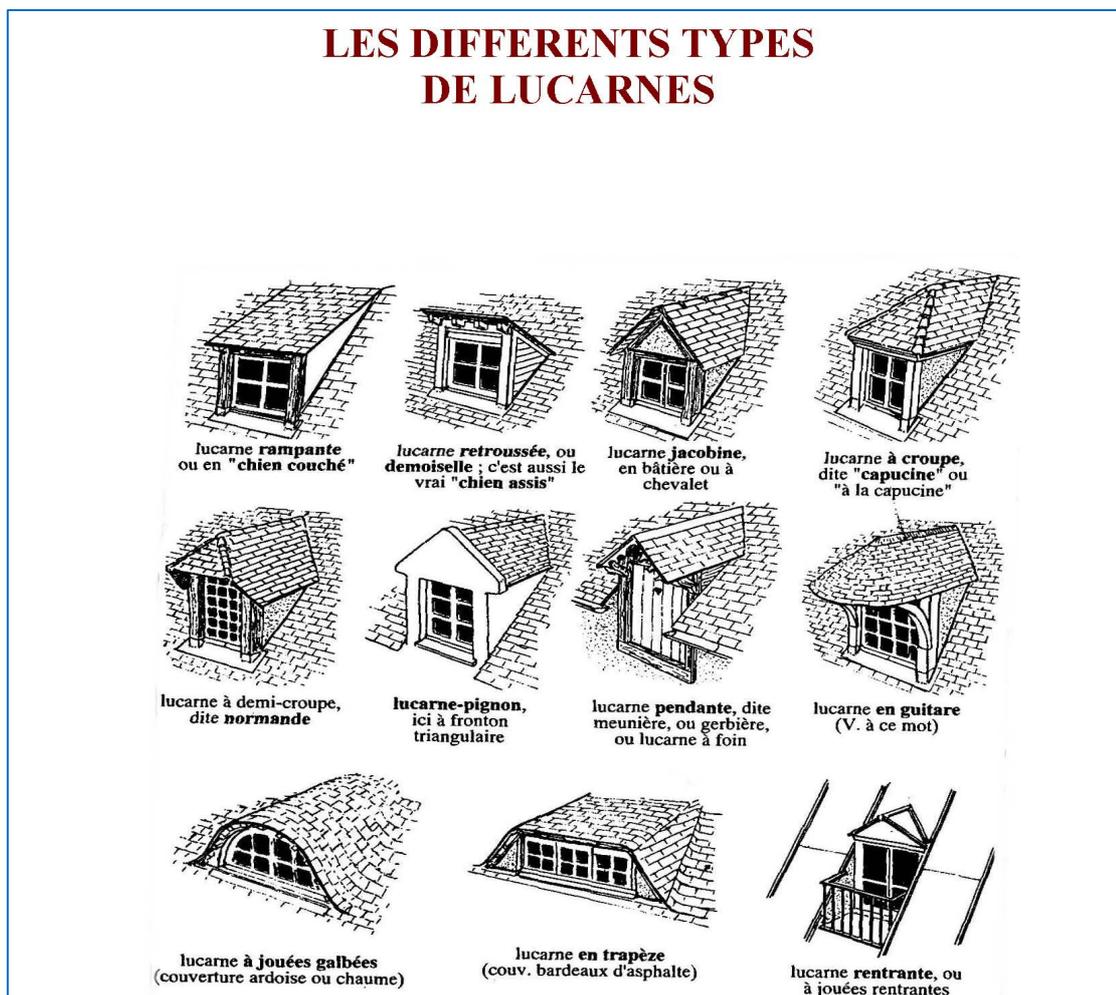
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### Parc résidentiel de loisirs

Un parc résidentiel de loisirs (PRL) est un terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs (HLL). Il peut aussi permettre l'accueil de résidences mobiles de loisirs (mobiles-homes) et de caravanes. Les PRL peuvent être exploités soit par cession d'emplacements en pleine propriété, soit par location en régime hôtelier.

### Péristyle

Le péristyle est une galerie de colonnes faisant le tour intérieur ou extérieur d'un édifice. Initialement utilisé autour des temples par les Grecs, puis autour des constructions religieuses et des bâtiments publics, et des maisons par les romains. Au 16<sup>ème</sup> siècle on voit apparaître les péristyles devant l'entrée d'habitations, mais on les retrouve surtout au 19<sup>ème</sup> pour les édifices publics d'architecture néoclassique.



Trois exemples d'édifices comportant des péristyles : Eglises à Bruxelles et à Budapest, opéra à Marseille. On note également les frontons des églises.



Sur un pavillon, les colonnes formant péristyle, produisent un effet souvent très éloigné de l'architecture d'origine. Les éléments les plus convaincants appartiennent à des constructions relativement importantes et/ou des constructions de style méditerranéen.

### Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

### Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Remise**

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

### **Résidence mobile de loisirs**

Selon les dispositions de l'article R111-33 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

### **Servitude au titre de l'article L123-2**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

### **Article L123-1.5 (16°) du code de l'urbanisme**

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Surface de plancher**

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

#### Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

#### Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

#### Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

#### Toiture terrasse

Toiture sans inclinaison pouvant être ou non aménagée



#### Voirie

**L'emprise** est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.) routier; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement...).

**L'assiette** est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

**La chaussée** est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones **U** sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones Urbaines sont divisées en :

Zone UAp: correspond au centre ancien et partie des faubourgs, caractérisés par un bâti traditionnel. La zone UAp est dans le périmètre de l'AVAP.

Zone UB : zone des extensions récentes de l'urbanisation, elle comprend des secteurs à vocation ou réglementation spécifique. La zone UB est partiellement dans le périmètre de l'AVAP

Zone UE : zone qui accueille les activités économiques



## **Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp**

La zone UAp est incluse dans le périmètre de l'AVAP, et soumise à ses dispositions réglementaires.

### **Article UAp 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations à usage :
  - d'activité agricole
  - d'activité industrielle,
  - d'entrepôt,
  - de dépôts et de décharge.
  - d'activité artisanale,si elles ne répondent pas aux conditions de l'article UA2
2. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs,
3. Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, sauf les dispositions de l'article UA2p.
4. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UA2p
5. Les installations et travaux divers :
  - les parcs d'attraction.
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravane
  - les dépôts s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UAp2
6. L'ouverture des carrières.
7. La démolition des éléments de paysage bâtis, identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme, sauf en cas de péril.

### **Article UAp 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

1. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
2. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
3. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
4. Les dépôts liés à l'activité exercée.

### **Article UAp 3 – Voirie et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

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

#### **Accès**

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

## **Article UAp 4 – Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

### **Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

## **Article UAp 5 – Surface minimum des terrains**

Il n'est pas fixé de surface minimum.

## **Article UAp 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-**

Les dispositions de l'article UAp6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1-Les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou en un retrait s'il existe déjà une construction ou un mur édifié à l'alignement.

6.2-Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics, à condition qu'ils s'insèrent bien dans l'espace qui les reçoit
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait de l'alignement
- pour les constructions sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies
- pour permettre la conservation de murs ou de jardins protégés
- pour les annexes

## **Article UAp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1,00 mètre.

### **Article UAp 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UAp 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article UAp 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public, si la construction est implantée à l'alignement, ou à partir du niveau moyen du terrain de l'emprise bâtie en cas de construction implantée en dehors de l'alignement, jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage,

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UAp 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### **Article UAp 11 - Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UAp 12 - Stationnement**

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

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

### **Article UAp 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Non réglementé

### **Article UAp 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article UAp 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques**

Non réglementé.

### **Article UAp 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB comprend les secteurs suivants

- UBp compris dans le périmètre de l'AVAP,
- UBa aux dispositions réglementaires spécifiques (implantation), avec un sous-secteur UBpa compris dans le périmètre de l'AVAP.
- UBpe réservé aux équipements à caractère collectif, et compris dans le périmètre de l'AVAP.
- UBf secteurs périurbains, avec un sous-secteur UBfp dans le périmètre de l'AVAP.

### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations à usage :
  - agricole
  - d'activité industrielle,
  - d'entrepôt,
  - de dépôts et de décharge.
  - d'activité artisanale,si elles ne répondent pas aux conditions de l'article UB2
2. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
3. Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, sauf les dispositions de l'article UB2.
4. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UB2.
5. Les installations et travaux divers :
  - les parcs d'attraction.
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravane
  - les dépôts s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UB2
6. L'ouverture des carrières.
7. Toute autre occupation et utilisations du sol que celle liée à la réalisation d'équipements à caractère collectif.
8. La démolition des éléments de paysage bâtis, identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme, sauf en cas de péril.
9. En secteurs UBf et UBfp : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2-4

### **Article UB 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

1. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
2. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
3. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
4. Les dépôts liés à l'activité exercée.

5. En secteurs UBf et UBpf , en sus des dispositions des alinéas 1 à 4 :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
  - Le changement de destination à usage d'habitation (activités artisanales et services) des constructions existantes, sauf les hangars.
  - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes.
  - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants
  - Les annexes -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardin notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, surface de la piscine exclue.
  - Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, sous réserve d'être installés dans les bâtiments existants ou leur extension

### Article UB 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### Voirie

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 4 m. cette largeur est portée à 5 m au moins lorsque le chemin ou la servitude mesure plus de 50 mètres de long.

Les opérations comportant 3 constructions au moins seront desservies par une voie ayant au moins 6 m de largeur d'emprise.

Les voies en impasse devront comporter un espace pour le retournement des véhicules.

#### Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### Article UB 4 – Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### Assainissement

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public si la réalisation de celui-ci est prévue.

#### Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics lorsqu'ils existent, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

#### **Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

#### **Article UB 5 – Surface minimum des terrains**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural), à l'exclusion des chemins piétonniers, et la propriété privée.

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 3 mètres, par rapport à l'alignement.

En secteurs UBp, UBpa et UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 3 m à compter de l'alignement.

- Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 6.

#### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1,50 mètre.
- Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 7.

## Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 4m à l'égout du toit et 9 m au faîtage les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + comble.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### Hauteur des constructions situées dans les cônes de vue :

Elles ne devront pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du cône de vue.

## Article UB 11 - Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règles en secteurs UBp, UBpa et UBpe

Pour le reste de la zone les dispositions suivantes s'appliquent :

### Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

### 11.1) Les toitures :

#### • Les modes de couvertures

Les modes de couverture admis sont

- l'ardoise rectangulaire à pose droite,
- la tuile plate ou d'aspect plat, à raison d'au moins 18 unités au m<sup>2</sup>
- la tuile à relief ou à faible galbe pour les constructions qui en sont couvertes. La tuile mécanique devra avoir l'aspect XIX<sup>ème</sup> siècle et présenter une densité de 14 unité au m<sup>2</sup>.

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit un mode de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile,
- Le bac acier teinté ardoise

Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise totale au sol de la construction.

#### • **La composition des toitures**

- a) Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Toutefois ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la toiture.
- b) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant.
- c) Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 20°.
- d) Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

#### • **Les ouvertures en toiture**

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Pour les extensions et les constructions nouvelles, les lucarnes doivent avoir 0,90 mètre maximum de largeur entre jambages et sont plus hautes que larges. Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites.

### **11.2) Les façades :**

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.),
- soit recouverts d'un enduit.
- soit recouverts de bardage ayant l'aspect du bois

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit. Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

### **11.3) Panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques**

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

- Climatiseurs et pompes à chaleur
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
  - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

#### 11.4) Les clôtures

Les règles suivantes ne sont pas applicables à l'extension des clôtures existantes non-conformes.

La hauteur des clôtures, ne doit pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur des piliers et des portails ne peut excéder de plus de 30 cm la hauteur de la clôture.

- Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lattes, avec le cas échéant une partie en mur plein
- soit par un grillage
- soit par des murs pleins

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, des panneaux de bois, ou par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,40 mètre de hauteur au-dessus du sol.

#### 11.5) Implantation dans les cônes de vue définis par l'AVAP.

Les constructions seront implantées en préservant des échappées visuelles vers l'église. Dans ces conditions, les implantations en ligne continue sont interdites. Les faitages principaux des constructions seront orientés de manière à éviter une barrière visuelle perpendiculaire aux cônes de vue.

L'implantation des constructions pourra notamment être imposée pour tenir compte de celle des constructions voisines.

#### Article UB 12 - Stationnement

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

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

#### Article UB 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

**Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**Article UB 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques**

Non réglementé.

**Article UB 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Elle est dédiée aux activités économiques (artisanat, bureaux, commerces, industrie,), et peut aussi recevoir des infrastructures et des équipements collectifs.

### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations à usage :
  - agricole
  - de dépôts et de décharge.
  - d'habitat sauf celles admises aux conditions de l'article UE 2
2. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UE2.
4. Les installations et travaux divers :
  - les parcs d'attraction.
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravane

### **Article UE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

1. Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
2. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
3. les locaux de gardiennage de l'activité sont limités à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et seront intégrés à la construction

### **Article UE 3 – Voirie et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 6 m

#### **Accès**

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **Article UE 4 – Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone. Les rejets au réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

### Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### Article UE 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

### Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UE6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.
- Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UE 6.

### Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Cette distance minimale est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

- Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.
- Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UE 7.

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions, par exemple), sont édifiées ou doivent l'être sur des unités foncières différentes.

Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur

### **Article UE 11 - Aspect extérieur**

#### **Dispositions générales**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U.. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

#### **Dispositions particulières**

- L'emploi de la tôle ondulée, l'emploi du bardage métallique non peint, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...), sont interdits.
- Pour les façades, les bardages métalliques doivent être dans les teintes beige, marron, gris foncé, bleu foncé, vert foncé ou rouge foncé.
- Les teintes vives sont admises pour des éléments de façade ou toiture, qui caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...).

#### **Les clôtures**

- Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 m de hauteur
- Les clôtures sur rue sont constituées, soit par un muret de 0,80 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de barreaudage vertical simple ou de lisses, soit d'un grillage.  
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.
- Les clôtures sur limites séparatives sont constituées par un grillage.  
L'utilisation en soubassement de plaques béton est autorisée dans la limite de 50 centimètres de hauteur au dessus du sol.

### **Article UE 12 - Stationnement**

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

Les manœuvres des véhicules de service et de livraison doivent être assurées en dehors des voies publiques.

### **Article UE 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux.

### **Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article UE 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques**

Non réglementé.

### **Article UE 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



## **Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>p</sub>**

La zone AU<sub>p</sub> est incluse dans l'AVAP,

### **Article AU<sub>p</sub>1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations à usage :

- agricole
- d'activité industrielle,
- d'entrepôt,
- de dépôts et de décharge.
- d'activité artisanale,

si elles ne répondent pas aux conditions de l'article AU<sub>p</sub>2

2. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

3. Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, sauf les dispositions de l'article AU<sub>p</sub>2.

4. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article AU<sub>p</sub>2.

5. Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attraction.
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravane
- les dépôts

6. L'ouverture des carrières.

### **Article AU<sub>p</sub> 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

1. Toutes les occupations et utilisations de sol, sous réserve

- de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
- de respecter les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
- de présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
- de rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.

En sus des dispositions qui précèdent, les constructions à usage d'habitation, y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.

3. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.

4. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

5. Les équipements collectifs à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.

6. Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

### Article AUp 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### Voirie

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique en vue de desservir une seule construction, ne peut être inférieure à 4 m.

#### Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### Article AUp 4 – Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### Assainissement

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

##### Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

En fonction des constructions et installations envisagées il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

#### Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### Article AUp 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

### **Article AUp6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article AUp6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural), à l'exclusion des chemins piétonniers, et la propriété privée.

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.
- Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article AUp 6.

### **Article AUp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1,50 mètres.
- Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article AUp 7.

### **Article AUp 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article AUp 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article AUp 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, au milieu de la construction, jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur maximale est fixée à 4 m, et à 9 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article AUp 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Hauteur des constructions situées dans les cônes de vue :

Elles ne devront pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du cône de vue.

**Article AUp 11 - Aspect extérieur****Implantation dans les cônes de vue définis par l'AVAP.**

Les constructions seront implantées en préservant des échappées visuelles vers l'église. Dans ces conditions, les implantations en ligne continue sont interdites. Les faitages principaux des constructions seront orientés de manière à éviter une barrière visuelle perpendiculaire aux cônes de vue. L'implantation des constructions pourra notamment être imposée pour tenir compte de celle des constructions voisines.

**Article AUp 12 - Stationnement**

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans l'espace collectif des opérations d'aménagement il est exigé au moins 1 place de stationnement pour deux logements créés.

**Article AUp 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 6 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Sauf contrainte technique, les bassins seront enherbés et plantés.

Les espaces collectifs prévus par les orientations d'aménagement, seront complétés par des espaces verts et des aires de jeux répartis de telle sorte qu'ils représentent 3% de la surface de la zone.

**Article AUp 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**Article AUp 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques**

Non réglementé.

**Article AUp 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Elle est pour partie dans le périmètre de l'AVAP

Les zones agricoles peuvent aussi comprendre :

- des secteurs **Ab et Abp** permettant la gestion du bâti existant, qu'il soit ou non lié à l'agriculture et situé éventuellement dans le périmètre de l'AVAP
- des secteurs **Ap** concernés par l'AVAP



## **Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La zone A comprend des secteurs :

Ab déjà bâtis avec des dispositions réglementaires permettant l'évolution du bâti existant. Les secteurs Ab comprennent des sous-secteurs Abp situés dans le périmètre de l'AVAP.

Ap situés dans le périmètre de l'AVAP

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels sont interdits.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

#### **Dans la zone A et secteur Ap**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole. Les constructions (y compris les logements des exploitants et leurs annexes), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions (y compris les logements-annexes comprises- des exploitants) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié. (bâtiments d'élevage par exemple).
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.

#### **Dans les secteurs Ab et Abp**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination à usage d'habitation, d'activités artisanales, ou de services des constructions existantes
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants
- Les annexes -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardin notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, surface de la piscine exclue.
- L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole : accueil à la ferme, découverte et valorisation des produits.
- Les étangs et réserves liés et nécessaires à l'agriculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
- Les abris pour animaux

### Article A 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### Voirie

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

#### Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### Article A 4 – Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### Assainissement

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public si la réalisation de celui-ci est prévue.

##### Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### Article A 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

### Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article A 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article A 6.

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives :

- en observant un retrait au moins égal à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres, s'ils sont édifiés en bordure des limite de zone U ou AU.  
Ce retrait peut être augmenté en cas d'implantation de bâtiments d'élevage.
- en observant un retrait de 5 mètres minimum.

Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article A 7.

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation à 7 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage+ comble.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article A 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### **Article A 11 - Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de règles en secteurs Ap et Abp.

Dans le reste de la zone les dispositions suivantes s'appliquent :

### **Dispositions générales**

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5§7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

**Les dispositions qui suivent s'appliquent uniquement aux habitations et à leurs annexes.**

#### **11.1) Les toitures :**

##### **• Les modes de couvertures**

Les modes de couverture admis sont l'ardoise rectangulaire à pose droite, la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief ou à faible galbe pour les constructions qui en sont couvertes.

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit l'ardoise ou la tuile,

Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise totale au sol de la construction.

##### **• La composition des toitures**

b) Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Toutefois ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la toiture.

e) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30°

##### **• Les ouvertures en toiture**

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Pour les extensions et les constructions nouvelles, les lucarnes doivent avoir 0,90 mètre maximum de largeur entre jambages et sont plus hautes que larges. Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites.

#### **11.2) Les façades :**

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

### 11.3) Panneaux solaires,

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.
- Panneaux solaires sur les toitures terrasses  
Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Climatiseurs et pompes à chaleur
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
  - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

### Article A 12 - Stationnement

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

### Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

### Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

### Article A 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

### Article A 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels



## **Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nb concernant les secteurs bâtis limités à la gestion et évolution du bâti existant, dont partie est concernée par l'AVAP et classée en sous-secteur Nbp
- Nep réservé au traitement des eaux usées
- Nj secteur de jardin dans lesquels on admet les constructions annexes
- Nsp à vocation loisirs et équipements collectifs, situé dans l'AVAP
- Nrp secteur inconstructible
- Np dans l'AVAP
- Nt tourisme loisirs (Etang du Puits)
- Nv secteur de la colonie de vacances

### **SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, ainsi que toute activité ou installation stockant ou utilisant des produits susceptibles de polluer les eaux souterraines dans les périmètres de protection du forage d'eau potable du Sorçon.

Toute construction et installation en secteur Nrp.

#### **Article N 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

##### **Dans la zone N et en secteur Np**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve de ne pas compromettre la protection du forage d'eau potable du Sorçon.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

##### **Dans les secteurs Nb et Nbp**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et d'être compatible avec l'activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Le changement de destination à usage d'habitation (activités artisanales et services) des constructions existantes, sauf les hangars.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants
- Les annexes -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardin notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, surface de la piscine exclue.
- L'extension, la restauration, le changement de destination ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

- Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, sous réserve d'être installés dans les bâtiments existants ou leur extension
- Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois.

#### **Dans le secteur Nep**

Les dispositifs de traitement des eaux usées

**Dans le secteur Nps**, les installations et constructions à vocation loisirs et équipements collectifs

**Dans le secteur Nrp**, aucune construction ou installation.

**Dans le secteur Nj**, les abris de jardin et les constructions annexes aux constructions principales situées sur le même îlot de propriété.

**Dans le secteur Nt**, toutes les constructions et installations liées à l'activité du site.

#### **Dans le secteur Nv**

Les constructions et installations liées au fonctionnement de la colonie de vacances

### **Article N 3 – Voirie et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

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

#### **Accès**

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public si la réalisation de celui-ci est prévue.

### Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **Article N 5 – Surface minimum des terrains**

Il n'est pas fixé de surface minimum.

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article N6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N6.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière, doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 7.

Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation à 7 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage+ comble.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### **Article N 11 - Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de règles en secteurs Nbp, Nsp, Nrp, Nt et Np.

Dans le reste de la zone les dispositions suivantes s'appliquent :

#### **Dispositions générales**

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5§7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

**Les dispositions qui suivent sont applicables aux habitations et à leurs annexes.**

#### **11.1) Les toitures :**

##### **• Les modes de couvertures**

Les modes de couverture admis sont l'ardoise rectangulaire à pose droite, la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief ou à faible galbe pour les constructions qui en sont couvertes.

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit l'ardoise ou la tuile,
- Le bac acier teinté ardoise

Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise totale au sol de la construction.

##### **• La composition des toitures**

- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Toutefois ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la toiture.

- **Les ouvertures en toiture**

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Pour les extensions et les constructions nouvelles, les lucarnes doivent avoir 0,90 mètre maximum de largeur entre jambages et sont plus hautes que larges. Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites. Cette disposition n'est pas applicable en secteur Nv.

### 11.2) Les façades :

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

### 11.3) Panneaux solaires,

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

- Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

## Article N 12 - Stationnement

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

## Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

## Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

## Article N 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

**Article N 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

