



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE SAINT-YON  
[ DÉPARTEMENT D'ESSONNE ]**

**LE RÈGLEMENT  
[ LA PIÈCE 5 ]**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrit par la délibération du 27 mai 2010,  
Arrêté par la délibération du 26 juin 2018,  
Approuvé par la délibération du

## Sommaire

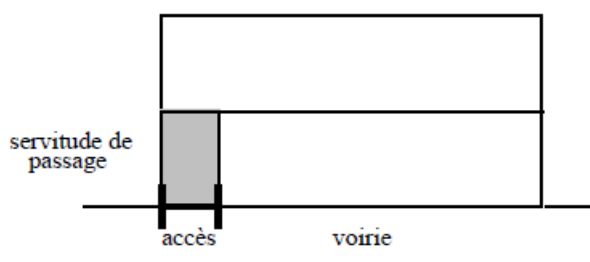
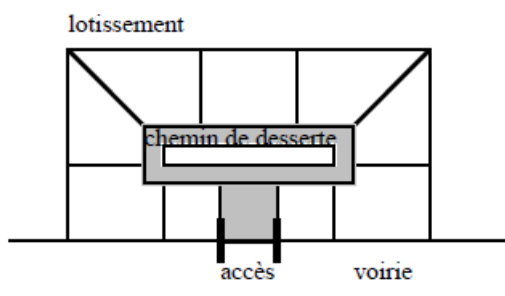
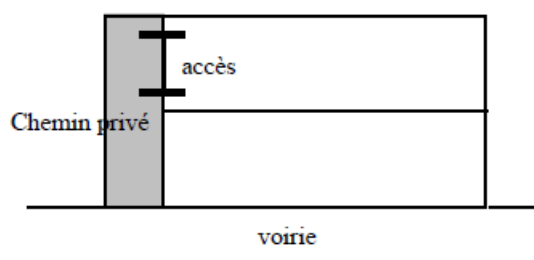
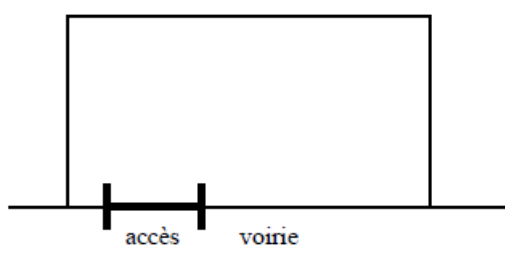
LEXIQUE .....	3
<b>Titre I</b> – Dispositions générales .....	11
<b>Titre II</b> – Dispositions applicables aux zones urbaines .....	14
Règlement de la zone UA .....	15
Règlement de la zone UB .....	26
Règlement de la zone UE .....	37
<b>Titre III</b> – Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	43
Règlement de la zone 1AU .....	44
Règlement de la zone 2AU .....	53
<b>Titre IV</b> – Dispositions applicables aux zones agricoles.....	56
Règlement de la zone A .....	57
<b>Titre V</b> – Dispositions applicables aux zones naturelles .....	68
Règlement de la zone N .....	69
<b>Titre VI</b> - Annexes .....	79

## LEXIQUE

### ACCES

L'accès se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte :

- Le linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique ;
- Le passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte, qui correspond, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain)



### ACROTERE

Saillie verticale d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture, généralement à faible pente ou de la toiture-terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

### AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel, déblaiement.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places de stationnement...) et la propriété privée riveraine.

Il peut résulter :

- > soit d'un état de fait,
- > soit de l'approbation d'un plan d'alignement,
- > soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

## **ANNEXE**

Il s'agit d'un bâtiment secondaire situé sur le même terrain que la construction principale mais non solidaire de celle-ci et qui n'a pas vocation d'habitation : remise, ateliers, celliers, garages, locaux techniques, abri de jardin...

## **ARBRE DE HAUTE TIGE**

Arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15 à 20 centimètres de circonférence.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations

Les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sont :

- > l'habitation,
- > l'hébergement hôtelier,
- > les bureaux,
- > le commerce,
- > l'artisanat,
- > l'industrie,
- > l'exploitation agricole ou forestière,
- > la fonction d'entrepôt,
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol ( c.e.s.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

Cette règle permet de limiter la consommation d'espaces naturels par les constructions. Elle permet aussi d'aérer les tissus urbains, de préserver des jardins, de protéger des éléments du paysage...

Combinée avec les règles relatives à l'implantation des bâtiments ( les articles 6, 7, et 8 ) et avec celles limitant la hauteur des bâtiments ( l'article 10 ), cette règle permet de mettre en œuvre le parti d'aménagement défini par le P.A.D.D..

L'emprise au sol est également liée à la règle contenue dans l'article 13 du règlement applicable à la zone, dans la mesure où cette dernière, souvent « en négatif » de l'emprise au sol des constructions, contribue à préserver des espaces aérés et verts.

## **CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Une construction dont la surface est la plus importante sur le terrain, à usage de logements, d'activités, ou d'équipements.

## **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou les ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou les bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire,
- les établissements de santé et d'action sociale, etc.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles. Les eaux de sources et de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

## **ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS, ESPACES EN PLEINE TERRE**

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, ( tels les voies, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ). Les espaces libres revêtus de dalles alvéolaires sont assimilés à des espaces verts.

Les espaces en pleine terre sont des espaces verts ou plantés qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel, autre que des conduites.

## **ETAGE**

Niveau d'une construction pouvant être constitué d'un étage entier dont les murs sont verticaux, d'un comble ou d'un attique.

Attique : Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière, remblaiement.

## **EXTENSION**

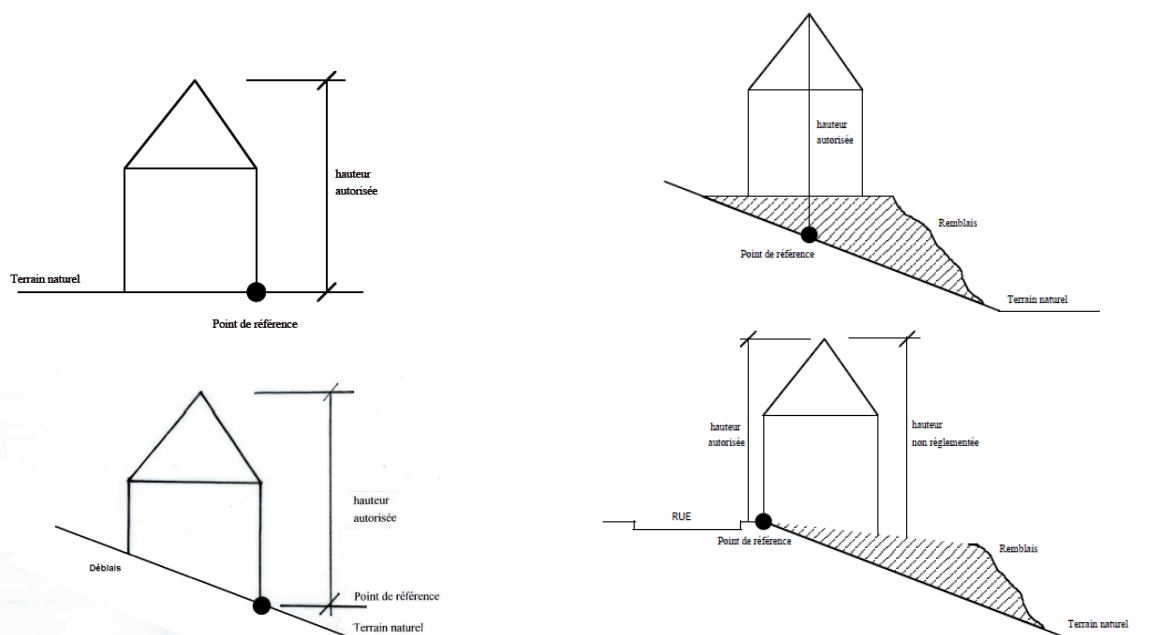
Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **FAÇADE**

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction.

## HAUTEUR

La hauteur est la distance entre le point bas et le point haut. Le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :



**L'égout** est la limite ou la ligne basse du pan incliné de la couverture ( ou du terrasson dans le cas d'un comble brisé ), vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

**L'acrotère** est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment, et masque une terrasse, un terrasson, ou un chéneau.

Pour l'application des articles 10 :

- Dans le cas d'une gouttière pendante, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du pan incliné de couverture ;
- Dans le cas d'une gouttière anglaise, d'une gouttière nantaise, ou d'une gouttière havraise, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du plan portant la gouttière ;
- Dans le cas d'un chéneau rampant, la hauteur maximale à l'égout est fixée au niveau du plan horizontal portant le chéneau ;
- Dans le cas d'un chéneau encaissé, la hauteur maximale est fixée au sommet de la paroi verticale ( id est de l'acrotère ) dissimulant le chéneau ;
- Dans le cas d'un acrotère simple, la hauteur est calée au sommet de l'acrotère.

**Le faitage** est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application des articles 10, **le faitage** est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » ( les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes ).

## INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

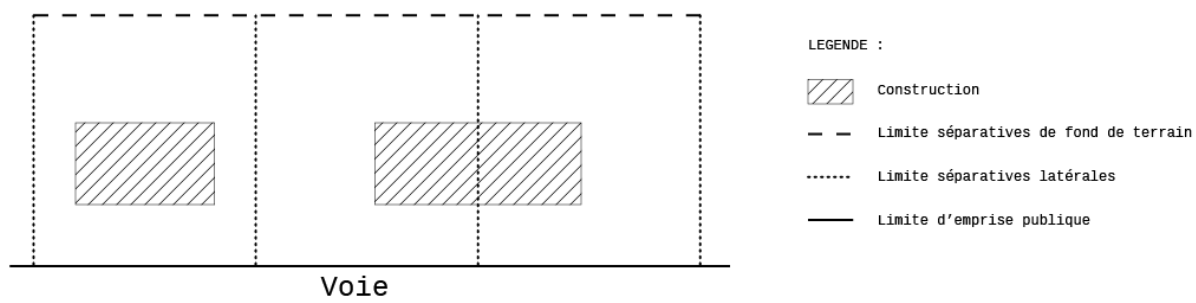
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, de déclaration ou d'enregistrement en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

## LIMITES SEPARATIVES

Ce sont les limites du terrain autres que l'alignement. Deux types de limites séparatives peuvent être distinguées :

- > Les limites séparatives latérales qui se recourent avec l'alignement de la voie ;
- > Les limites séparatives de fond de terrain qui ne se recourent pas avec l'alignement de la voie.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.



## OUVERTURE

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre...) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

## OUVERTURE PRINCIPALE ET OUVERTURE SECONDAIRE

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou dans un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs.

Selon les cas, une baie constitue une vue ou un jour :

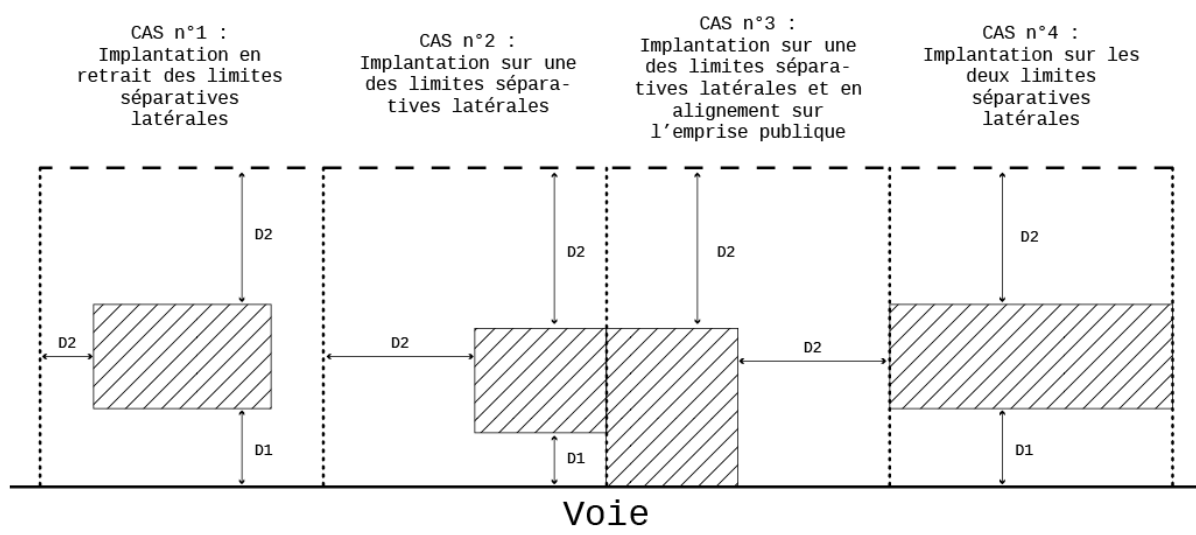
- Une baie constituant une vue est une ouverture apportant à une pièce une vue vers l'extérieur ;
- Une baie constituant un jour est une ouverture apportant à un espace interne la lumière naturelle, mais aucune vue sur l'extérieur ; un jour est occulté par un châssis dormant, muni d'un vitrage translucide, ou muni d'un vitrage transparent dont le point bas ( l'allège ) est supérieur à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Un mur aveugle ne comporte aucune baie.

## RETRAIT (AU SENS DES ARTICLES 6, 7, ET 8)

Le retrait des constructions doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise ainsi que des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Exemples de règles d'implantation :



LEGENDE :



Construction



Limite séparatives de fond de terrain



Limite séparatives latérales



Limite d'emprise publique



D1 Distance de retrait réglementée par l'article 6



D2 Distance de retrait réglementée par l'article 7

## **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou de travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du P.L.U., soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe du P.L.U..

## **VOIE EN IMPASSE**

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Sa partie terminale peut être aménagée pour permettre les demi-tours.

## **TITRE I** – DISPOSITIONS GENERALES

---

**Article 1 – Champ d'application territoriale**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Yon.

**Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Yon se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme ( le R.N.U. [ les articles R.111 du Code de l'Urbanisme ] ), en d'autres termes à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011, a conféré un caractère d'ordre public.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique ( l'article R.111-2 ), des sites archéologiques ( l'article R.111-4 ), de la protection de l'environnement ( l'article R.111-15 ), du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P. ( l'article R.111-21 ).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Yon, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations qui impactent l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces autres législations comprennent, notamment, des textes regroupés dans les annexes du P.L.U. ( les pièces n° 6-[N] ), telles que les servitudes d'utilité publique ; ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U..

**Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

**> Zones urbaines**

Les zones urbaines dites zones U sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone UA, zone UB, zone UE.

**> Zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone 1AU et zone 2AU.

#### > **Zone agricole**

Les dispositions des différents chapitres du Titre IV s'appliquent à la zone A.

#### > **Zone naturelle**

Les dispositions des différents chapitres du Titre V s'appliquent à la zone N.

### **Article 4 – Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures mentionnées à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme et des dérogations mentionnées aux articles L.152-4 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 5 – Risques naturels**

Dans certaines zones, la strate des marnes et argiles est repérée sur la base de données « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière ( B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols, en particulier lorsque le projet comporte un sous-sol.

En outre, les constructions et les installations envisagées dans les secteurs inondables, délimités par le document graphique du Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé par un arrêté inter-préfectoral du 16 juin 2017, sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral du 16 juin 2017, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

Les dispositions applicables sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement.

En outre, afin de respecter le débit maximal de fuite de 1,2 litre par seconde et par hectare à la sortie des ouvrages de rétention d'eau, une étude de sol, statuant sur le caractère perméable ou imperméable des sols des parcelles concernées, sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, dans les zones humides, avérées ou probables, du S.A.G.E. de l'Orge-Yvette, une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol, sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **TITRE II** – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## Règlement de la zone UA

---

La **zone UA** est une zone urbaine mixte correspondant aux hameaux historiques : Les Cézardières, le Moulin de Dampierre, le Moulin de Breux, et le Vieux Feugères.

Elle comprend le **secteur UAr**, qui correspond au secteur de renouvellement de l'ancien centre équestre.

Sur les périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les travaux, les constructions, les aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces O.A.P..

### Article UA 1 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

- > Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole,
- > Les installations classées soumises à autorisation,
- > Les carrières,
- > Sauf dans le secteur UAr, les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation,
- > Les dépôts de ferrailles et matériaux usagers y compris les véhicules hors d'usage.

### Article UA 2 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- > Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage et que leurs besoins liés au fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes dès leur ouverture.
- > Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques.
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

> La reconstruction du bâti à l'identique et dans la limite des surfaces de plancher détruites, s'il est détruit ou démolé depuis moins de 5 ans et qu'il a été régulièrement édifié.

#### *En sus des dispositions de l'article UA 2, en secteur UAr :*

- > Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Article UA 3 – Accès et voirie**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

#### **UA 3.1 > Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement depuis une servitude de passage suffisante.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et à l'importance des opérations qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de défense contre l'incendie. Ils doivent avoir une largeur de 3,50 m. au moins, derrière un portail large de 3,50 m. au plus.

Si les constructions, projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **UA 3.2 > Voiries**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, cycles et piétons et des personnes à mobilité réduite.

La largeur de la bande de roulement de la chaussée et des voies d'accès ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement, et doit être au minimum de 4 mètres de largeur pour les voies desservant 3 logements, 5 mètres au-delà. La largeur des trottoirs est de 1,4 mètres sauf impossibilité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et des véhicules de collecte des déchets.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre la structuration du quartier et sa perméabilité.

*En secteur UAr :*

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

### **UA 4.1 > Eau potable**

Le raccordement, distinct et indépendant, sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

### **UA 4.2 > Assainissement**

#### *> Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire des réseaux. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

#### *> Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être prises en charge sur le terrain aménagé. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 litre par seconde et par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec la bonne protection du milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrages de traitement (débourbeurs et déshuileurs) avant infiltration est imposée pour les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places de stationnement pour véhicules légers.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel récepteur.

#### **UA 4.3 > Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications**

La création ou l'extension de réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications (électricité, gaz, téléphone câble ou autre) et les raccordements doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### **UA 4.4 > Collecte des déchets**

Dans les opérations d'ensemble soumises au permis d'aménager ou les ensembles d'habitation, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération et dont les dimensions seront définies en accord avec le service collecteur local ou l'EPCI en charge de la collecte.

### **Article UA 5 – Caractéristiques des terrains**

*Sans objet.*

### **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Lorsque le terrain sur lequel se situe la construction est situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article sont appréciées par rapport à la voie principale sur laquelle s'organise l'accès au terrain.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

*En secteur UAr :*

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de renouvellement du centre équestre.

### **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives, mais doivent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres.

Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à :

- > 5 mètres lorsque la façade comporte au moins une baie constituant une vue,
- > 2 mètres lorsque la façade ne comporte pas de baie constituant une vue.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Les annexes doivent être implantées :

- > sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives,
- > à au moins 2 mètres de la construction principale.

*En secteur UAr :*

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent être implantées soit :

- > sur une ou deux limites séparatives latérales lorsque la largeur du terrain est inférieure à 10 mètres,
- > sur une des deux limites séparatives latérales dans les autres cas,
- > en retrait des limites séparatives : la distance minimum sera de 4 mètres en cas de baie constituant une vue, et 2 mètres dans les autres cas.

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions principales peuvent être jointives sur une même parcelle à condition de respecter les vues et l'ensoleillement de chaque bâtiment.

Les constructions principales non contiguës doivent respecter une distance, en tout point de la façade, au moins égale à 6 mètres si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, ou à 2 mètres dans les autres cas.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

*En secteur UAr :*

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **Article UA 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 55 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup>. Toutefois, la surface totale des annexes ne doit pas avoir une emprise au sol de plus de 5 % de la surface de la parcelle.

*En secteur UAr :*

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

**Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage pour les toitures à pente et au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser :

- > Pour les toitures à pente : 9 mètres au faîtage soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1) ou un rez-de-chaussée plus combles (R+C),
- > Pour les toitures-terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement.

*En secteur UAr :*

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser :

- > Pour les toitures à pente : 10 mètres au faîtage soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+c),
- > Pour les toitures-terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

La hauteur totale des annexes, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement.

**Article UA 11 – Aspect extérieur****UA 11.1 > Dispositions générales**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

**UA 11.2 > Aspect des matériaux et couleurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

Le choix des matériaux, dans leur nature, aspect et couleur, devra se faire en cohérence avec les matériaux des constructions existantes :

- les revêtements (enduits, parements bois...) seront réalisés de manière homogène sur toutes les façades
- les couleurs des enduits seront choisies dans les tons ocres ou pierre ; les enduits blancs sont proscrits.
- les parements bois seront mis en œuvre en respectant des teintes naturelles du bois.
- utiliser des matériaux en lien avec l'environnement, pour une intégration harmonieuse ; préférer des matériaux, nobles, biosourcés... aux matériaux en matières plastiques...

Concernant le bâti existant, les travaux de réhabilitation devront permettre de maintenir ou de rétablir l'aspect d'origine du bâti par les techniques mises en œuvre et les matériaux employés.

Les constructions nouvelles (création ou extension) devront tenir compte des caractéristiques des constructions existantes du centre historique du village et répondre aux objectifs du développement durable, notamment:

- privilégier des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur en été afin de réduire la consommation d'énergie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le présent article ne fait pas obstacle aux constructions de conception architecturale contemporaine dès lors qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le milieu bâti et paysager environnant et qu'elles répondent aux dispositions du présent article.

### **UA 11.3 > Volumes, toitures, ouvertures**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les vérandas et balcons visibles depuis la voie publique devront présenter un volume et des matériaux en cohérence et en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles sont attenantes.

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

Les toitures à deux versants correspondant à la tradition locale seront la règle générale. L'inclinaison des pentes de toit pourra varier de 35 à 50°.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les formes et dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

L'implantation des fenêtres de toit doit s'effectuer en alignement des ouvertures en façade si possible.

**UA 11.4 > Extension et annexes**

Les annexes à destination de garages seront traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux.

Les autres annexes (abris de jardin, abris à bois, pergolas...) doivent être discrètes et en harmonie avec le bâti existant.

Dans le secteur UAr, seules les annexes prévues dans l'O.A.P. sont autorisées.

**UA 11.5 > Clôtures**

Les couleurs des clôtures et des portails seront discrètes, sombres et en harmonie avec le bâti existant.

Les clôtures en limite d'emprise publique sont formées d'un muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et d'une hauteur maximale de 0,80 mètres. Ce muret pourra être surmonté d'un matériau suffisamment ajouré (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...). La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Le doublage des parties ajourées avec des matériaux opaques tels que plastique ou bande de bruyère etc., est proscrit.

Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :

- > soit d'une haie végétale et d'un grillage ; les haies mono-spécifiques sont proscrites ; les essences choisies seront locales et non envahissantes ;
- > soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux suffisamment ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux.

**UA 11.6 > Intégration des éléments techniques**

Sauf impératif technique, les dispositifs ci-après énumérés doivent respecter les dispositions suivantes de manière à limiter leurs impacts visuels et paysagers ainsi que les éventuelles nuisances sonores :

- > les appareils de chauffage et de climatisation doivent être localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut être intégrés dans les façades latérales ou arrières ;
- > les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- > les installations liées aux réseaux (branchements, armoire électrique...) doivent être intégrées en façade de constructions ou aux clôtures ;
- > les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, être installées au sol. Si elles doivent être fixées sur les constructions, elles devront être le plus possible masquées de la voie publique. Les antennes, par leur volume, ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Dans le cas d'un ensemble d'habitation collectif, une seule antenne sera admise.

**> Dispositions particulières aux éléments remarquables du patrimoine, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par un anneau évidé brun, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

**Article UA 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les manœuvres induites ne doivent pas gêner la circulation sur les voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal des places exigibles est de 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs, financés par un prêt aidé par l'Etat, et pour les logements intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de l'Construction et de l'Habitation, il est exigé une place au moins et au plus par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par la nature de la construction : fréquentation, surface...

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place au plus pour 45 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

Dans le cas où plusieurs places de stationnement sont requises, une place au moins sera réalisée en plein air, en dehors des voies d'accès.

En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

Dans les opérations de construction destinées à l'habitat, en sus des 2 places de stationnement exigées, 1 place de stationnement par tranche de 5 logements devra être réalisée dans les espaces collectifs aériens ; le résultat du nombre minimal des places exigibles est obtenu en arrondissant au chiffre entier supérieur.

Les aires de stationnement réservé aux vélos devront respecter les normes suivantes :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,50 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planchers ;
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de planchers, industries et équipements publics : une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : 1 place pour huit élèves.

**Article UA 13 – Espaces libres et plantations****> Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent si possibles être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de nouvelle construction, il devra être planté, au minimum, 1 arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les haies continues mono spécifiques sont interdites.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement. Les aires seront réalisées en surfaces semi-ouvertes avec un revêtement perméable pour l'air et l'eau.

**> Dispositions particulières aux éléments remarquables du paysage, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les berges des cours d'eau, délimitées sur le document graphique par un tireté mauve, sont soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; sur une bande de 6 mètres de largeur, leur imperméabilisation est interdite, leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace protégé soit maintenue, que le caractère des berges soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

**Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

*Sans objet.*

**Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, de même que les extensions de constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur.

**Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de toute construction doivent être prévus les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## Règlement de la zone UB

---

La **zone UB** est une zone urbaine mixte correspondant aux secteurs pavillonnaires à densifier.  
Elle comprend un **secteur UBb**, correspondant à un secteur boisé et paysager dont le caractère mérite d'être conservé.

Sur les périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les travaux, les constructions, les aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces O.A.P..

### Article UB 1 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

- > Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole,
- > Les installations classées soumises à autorisation,
- > Les carrières,
- > Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation,
- > Les dépôts de ferrailles et matériaux usagers y compris les véhicules hors d'usage.

### Article UB 2 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- > La division parcellaire ou la construction d'un nouveau bâtiment ne doit pas aboutir à la multiplication d'accès en drapeaux consécutifs sans réflexion sur la mutualisation des accès. Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à favoriser le percement des ilots.
- > Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage et que leurs besoins liés au fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes dès leur ouverture.
- > Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques.
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
- > La reconstruction à l'identique et dans la limite des surfaces de plancher détruites, s'il est détruit ou démolé depuis moins de 5 ans et qu'il a été régulièrement édifié.

## **Article UB 3 – Accès et voirie**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

### **UB 3.1 > Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif soit à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, soit directement depuis une servitude de passage suffisante.

L'accès pour la desserte des parcelles après le n° 1 du chemin du Tacot et par la sente des Bas-Rideaux pour la partie piétonne est interdit.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et ils doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et à l'importance des opérations qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de défense contre l'incendie. Ils doivent avoir une largeur de 3,50 m. au moins, derrière un portail large de 3,50 m. au plus.

Si les constructions, projetées, (publiques ou privées), sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **UB 3.2 > Voiries**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, cycles et piétons et des personnes à mobilité réduite.

La largeur de la bande de roulement de la chaussée et des voies d'accès ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement, et doit être au minimum de 4 mètres de largeur pour les voies desservant 3 logements, 5 mètres au-delà. La largeur des trottoirs est de 1,4 mètres sauf impossibilité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et des véhicules de collecte des déchets.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre la structuration du quartier et sa perméabilité.

**Article UB 4 – Desserte par les réseaux****UB 4.1 > Eau potable**

Le raccordement, distinct et indépendant, sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

**UB 4.2 > Assainissement***> Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions et installations doivent être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. La construction ou installation devra être raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire des réseaux. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

*> Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être prises en charge sur le terrain aménagé. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 litre par seconde et par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec la bonne protection du milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrages de traitement (débourbeurs et déshuileurs) avant infiltration est imposée pour les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places de stationnement pour véhicules légers.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel récepteur.

#### **UB 4.3 > Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications**

La création ou l'extension de réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications (électricité, gaz, téléphone câble ou autre) et les raccordements doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### **UB 4.4 > Collecte des déchets**

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou les ensembles d'habitation, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération et dont les dimensions seront définies en accord avec le service collecteur local ou l'EPCI en charge de la collecte.

### **Article UB 5 – Caractéristiques des terrains**

*Sans objet.*

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de fait.

Les annexes et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Lorsque le terrain sur lequel se situe la construction est situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article sont appréciées par rapport à la voie principale sur laquelle s'organise l'accès au terrain.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être implantées soit :

- > sur une ou deux limites séparatives latérales lorsque la largeur du terrain est inférieure à 10 mètres,
- > sur une des deux limites séparatives latérales,

Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à :

- 6 mètres si la façade comporte au moins une baie constituant une vue,
- 2 mètres ou si la façade ne comporte pas de baie constituant une vue.

Les annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

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

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions principales peuvent être jointives sur une même parcelle à condition de respecter les vues et l'ensoleillement de chaque bâtiment.

Les constructions principales non contiguës doivent respecter une distance, en tout point de la façade, au moins égale à 6 mètres si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, ou à 2 mètres dans les autres cas.

La distance entre la construction principale et une annexe doit être au moins de 2 mètres.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

### **Article UB 9 – Emprise au sol**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain est autorisée.

L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup>. Toutefois, la surface totale des annexes ne doit pas avoir une emprise au sol de plus de 5 % de la surface de la parcelle.

#### En secteur UBb :

Une emprise au sol de 20 % maximum de la surface du terrain est autorisée.

### **Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage pour les toitures à pente et au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser :

- > Pour les toitures à pente : 9 mètres au faîtage soit un rez-de-chaussée plus combles (R+c) ;
- > Pour les toitures-terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur RdC (R+1).

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement.

**Article UB 11 – Aspect extérieur****UB 11.1 > Dispositions générales**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

**UB 11.2 > Aspect des matériaux et couleurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

Le choix des matériaux, dans leur nature, aspect et couleur, devra se faire en cohérence avec les matériaux des constructions existantes :

- les revêtements (enduits...) seront réalisés de manière homogène sur toutes les façades,
- les couleurs seront choisies dans les tons sables soutenu ou pierre, les enduits blancs sont proscrits,
- Utiliser des matériaux en lien avec l'environnement, pour une intégration harmonieuse, préférer des matériaux, nobles, biosourcés... aux matériaux en matières plastiques...

Concernant le bâti existant, les travaux de réhabilitation devront permettre de maintenir ou de rétablir l'aspect d'origine du bâti par les techniques mises en œuvre et les matériaux employés.

Les constructions nouvelles (création ou extension) devront tenir compte des caractéristiques des constructions existantes du centre historique du village et répondre aux objectifs du développement durable, notamment:

- privilégier des matériaux renouvelables, récupérables, et recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur en été afin de réduire la consommation d'énergie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le présent article ne fait pas obstacle aux constructions de conception architecturale contemporaine dès lors qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le milieu bâti et paysager environnant et qu'elles répondent aux dispositions du présent article.

**UB 11.3 > Volumes, toitures, ouvertures**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les vérandas et balcons visibles depuis la voie publique devront présenter un volume et des matériaux en cohérence et en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles sont attenantes.

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

Les toitures à deux versants correspondant à la tradition locale seront la règle générale. L'inclinaison des pentes de toit pourra varier de 35 à 50°.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les formes et dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

L'implantation des fenêtres de toit doit s'effectuer en alignement des ouvertures en façade si possible.

#### **UB 11.4 > Extension et annexes**

Les annexes à destination de garages seront traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux.

Les autres annexes (abris de jardin, abris à bois, pergolas...) doivent être discrètes et en harmonie avec le bâti existant.

#### **UB 11.5 > Clôtures**

Les couleurs des clôtures et des portails seront discrètes, sombres et en harmonie avec le bâti existant.

Les clôtures en limite d'emprise publique sont formées d'un muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et d'une hauteur maximale de 0,80 mètres. Ce muret pourra être surmonté d'un matériau suffisamment ajouré (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...). La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

Le doublage des parties ajourées avec des matériaux opaques tels que plastique ou brande de bruyère etc., est proscrit.

Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :

> soit d'une haie végétale et d'un grillage ; les haies mono spécifiques sont proscrites ; les essences choisies seront locales et non envahissantes ;

> soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux.

Le doublage des parties ajourées avec des matériaux opaques tels que plastique ou brande de bruyère etc., est proscrit.

#### ***En secteur UBb :***

Les clôtures en limite séparative latérales ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :

- > soit d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage ;
- > soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux suffisamment ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux.

Les clôtures en limite séparative de fond de terrain ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.

### **UB 11.6 > Intégration des éléments techniques**

Sauf impératif technique, les dispositifs ci-après énumérés doivent respecter les dispositions suivantes de manière à limiter leurs impacts visuels et paysagers ainsi que les éventuelles nuisances sonores :

- > les appareils de chauffage et de climatisation doivent être localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut être intégrés dans les façades latérales ou arrières ;
- > les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- > les installations liées aux réseaux (branchements, armoire électrique...) doivent être intégrées en façade de constructions ou aux clôtures ;
- > les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, être installées au sol. Si elles doivent être fixées sur les constructions, elles devront être le plus possible masquées de la voie publique. Les antennes, par leur volume, ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Dans le cas d'un ensemble d'habitation collectif, une seule antenne sera admise.

### **Article UB 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les manœuvres induites ne doivent pas gêner la circulation sur les voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal de places exigibles est de 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs, financés par un prêt aidé par l'Etat, et pour les logements intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de l'Construction et de l'Habitation, il est exigé une place au moins et au plus par logement.

Pour les constructions à usage de commerces, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par la nature de la construction : fréquentation, surface...

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place au plus pour 45 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

Les aires de stationnement réservé aux vélos devront respecter les normes suivantes :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,50 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planchers ;
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de planchers, industries et équipements publics : une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : 1 place pour huit élèves.

## **Article UB 13 – Espaces libres et plantations**

### **> Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de nouvelles constructions, il devra être planté, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les haies continues mono-spécifiques sont interdites.

Il est fixé un pourcentage d'espaces en pleine terre d'au minimum 55 % de la superficie totale de la parcelle.

Les espaces de stationnement seront réalisés en revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.

### **> Dispositions particulières aux éléments remarquables du paysage, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les berges des cours d'eau, délimitées sur le document graphique par un tireté mauve, sont soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; sur une bande de 6 mètres de largeur, leur imperméabilisation est interdite, leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace protégé soit maintenue, que le caractère des berges soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

#### *Dans le secteur UBb :*

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou de végétaux en bon état phytosanitaire, qui perturbent l'équilibre écologique. Les abattages et coupes ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Il est fixé un pourcentage d'espaces en pleine terre d'au minimum 60 % de la superficie totale de la parcelle.

**Article UB 14** – Coefficient d'Occupation des Sols

*Sans objet.*

**Article UB 15** – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, de même que les extensions de constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur.

**Article UB 16** – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de toute construction doivent être prévus les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## Règlement de la zone UE

---

La **zone UE** est une zone urbaine correspondant à l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'équipements publics communaux.

### Article UE 1 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

- > Les constructions à usage d'habitation,
- > Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt commercial, d'exploitation agricole, de bureau,
- > Les installations classées soumises à autorisation,
- > Les carrières,
- > Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation,
- > Les dépôts de ferrailles et matériaux usagers y compris les véhicules hors d'usage.

### Article UE 2 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- > Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques.
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

A condition de s'intégrer harmonieusement dans le site :

- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UE 3 – Accès et voirie

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

#### UE 3.1 > Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement depuis une servitude de passage suffisante.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et à l'importance des opérations qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de défense contre l'incendie. Ils doivent avoir une largeur de 3,50 m. au moins, derrière un portail large de 3,50 m. au plus.

Si les constructions, projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **UE 3.2 > Voiries**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, cycles et piétons et des personnes à mobilité réduite.

La largeur de la bande de roulement de la chaussée et des voies d'accès ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement, et doit être au minimum de 4 mètres de largeur pour les voies desservant 3 logements, 5 mètres au-delà. La largeur des trottoirs est de 1,4 mètres sauf impossibilité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et des véhicules de collecte des déchets.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre la structuration du quartier et sa perméabilité.

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

### **UE 4.1 > Eau potable**

Le raccordement, distinct et indépendant, sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

## **UE 4.2 > Assainissement**

### *> Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions et installations doivent être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. La construction ou installation devra être raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire des réseaux. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

### *> Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être prises en charge sur le terrain aménagé. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 litre par seconde et par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec la bonne protection du milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrages de traitement (débourbeurs et déshuileurs) avant infiltration est imposée pour les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places de stationnement pour véhicules légers.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel récepteur.

## **UE 4.3 > Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications**

La création ou l'extension de réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications (électricité, gaz, téléphone câble ou autre) et les raccordements doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

**UE 4.4 > Collecte des déchets**

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou les ensembles d'habitation, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération et dont les dimensions seront définies en accord avec le service collecteur local ou l'E.P.C.I. en charge de la collecte.

**Article UE 5 – Caractéristiques des terrains**

*Sans objet.*

**Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de fait.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

**Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales

Les façades ou partie de façade implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une distance de retrait par rapport à la limite séparative au moins égale à 6 m si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, et à 3 m dans tous les autres cas.

Les annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation entre 2 constructions situées sur une même propriété.

**Article UE 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage pour les toitures à pente et au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres.

**Article UE 11 – Aspect extérieur****> Dispositions générales**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

**Article UE 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, sur une aire prévue à cet effet. Les manœuvres induites ne doivent pas gêner la circulation sur les voies.

Les aires de stationnement réservé aux vélos devront respecter les normes suivantes :

- Equipements publics : une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : 1 place pour huit élèves.

**Article UE 13** – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

**Article UE 14** – Coefficient d'Occupation des Sols

*Sans objet.*

**Article UE 15** – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Article UE 16** – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## **TITRE III** – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## Règlement de la zone 1AU

---

La **zone 1AU** est une zone à urbaniser, mixte, à court ou moyen terme. Elle correspond au secteur de la Madeleine. Elle est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et exige la définition d'une opération d'ensemble pour être urbanisée.

Sur les périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les travaux, les constructions, les aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces O.A.P..

### Article 1AU 1 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

- > Les constructions à usage agricole et les installations classées qui y sont liées,
- > Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leur sont liées,
- > Les dépôts et stockages toute nature, qu'ils soient couverts ou non,
- > Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation,
- > Les garages des véhicules automobiles et les stations-service,
- > L'exploitation de carrières et les gravières.

### Article 1AU 2 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- > Les constructions ne sont autorisées que si elles sont réalisées sous la forme d'une seule opération d'aménagement (qui peut être composée de plusieurs tranches opérationnelles) qui recouvre toute la zone 1AU et compatible avec l'O.A.P. intégrée au P.L.U..
  
- > La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de cinq ans si régulièrement édifié.

### Article 1AU 3 – Accès et voirie

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

**1AU 3.1 > Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement depuis une servitude de passage suffisante.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et à l'importance des opérations qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de défense contre l'incendie. Ils doivent avoir une largeur de 3,50 m. au moins, derrière un portail large de 3,50 m. au plus.

Si les constructions, projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**1AU 3.2 > Voiries :**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, cycles et piétons et des personnes à mobilité réduite.

La largeur de la bande de roulement de la chaussée et des voies d'accès ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement, et doit être au minimum de 4 mètres de largeur pour les voies desservant 3 logements, 5 mètres au-delà. La largeur des trottoirs est de 1,4 m sauf impossibilité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et des véhicules de collecte des déchets.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre la structuration du quartier et sa perméabilité.

**Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux****1 AU 4.1 > Eau potable**

Le raccordement, distinct et indépendant, sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

## **1 AU 4.2 > Assainissement**

### *> Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions et installations doivent être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. La construction ou installation devra être raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire des réseaux. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

### *> Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être prises en charge sur le terrain aménagé. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 litre par seconde et par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec la bonne protection du milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrages de traitement (débourbeurs et déshuileurs) avant infiltration est imposée pour les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places de stationnement pour véhicules légers.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel récepteur.

## **1 AU 4.3 > Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications**

La création ou l'extension de réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications (électricité, gaz, téléphone câble ou autre) et les raccordements doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### **1 AU 4.4 > Collecte des déchets**

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou les ensembles d'habitation, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération et dont les dimensions seront définies en accord avec le service collecteur local ou l'E.P.C.I. en charge de la collecte.

#### **Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains**

*Sans objet.*

#### **Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit avec un recul de 2 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables et autres espaces publics non destinés à la circulation automobile.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Dans le périmètre des O.A.P., l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes définis par l'O.A.P. qui correspond au secteur.

#### **Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives, mais doivent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres.

Les façades ou partie de façade implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une distance de retrait par rapport à la limite séparative au moins égale à 4 mètres si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, et 2 mètres dans les autres cas.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou en retrait d'un mètre minimum.

Dans le périmètre des O.A.P., l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes définis par l'O.A.P. correspondant au secteur.

**Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions principales, si elles sont non contiguës, doivent respecter une distance, en tous points de la façade, au moins égale à 4 mètres, si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, ou à 2 mètres dans les autres cas.

Dans le périmètre des OAP, l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes définis par l'OAP qui correspond au secteur.

**Article 1AU 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup>. Les annexes globalement ne doivent pas avoir une emprise au sol de plus de 5 % de la surface de la parcelle

**Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage pour les toitures à pente et au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser :

- > Pour les toitures en pente : 10 mètres au faîtage soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles ;
- > Pour les toitures-terrasses : 8 mètres à l'acrotère soit R+1.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement.

**Article 1AU 11 – Aspect extérieur****> Dispositions générales**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

### > Aspect des matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

Le choix des matériaux, dans leur nature, aspect et couleur, devra se faire en cohérence avec les matériaux des constructions existantes :

- les revêtements (enduits...) seront réalisés de manière homogène sur toutes les façades
- les couleurs seront choisies dans les tons sables soutenu ou pierre ; les enduits blancs sont proscrits.
- Utiliser des matériaux en lien avec l'environnement, pour une intégration harmonieuse ; préférer des matériaux, nobles, biosourcés... aux matériaux en matières plastiques...

Concernant le bâti existant, les travaux de réhabilitation devront permettre de maintenir ou de rétablir l'aspect d'origine du bâti par les techniques mises en œuvre et les matériaux employés.

Les constructions nouvelles (création ou extension) devront tenir compte des caractéristiques des constructions existantes du centre historique du village et répondre aux objectifs du développement durable, notamment:

- privilégier des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur en été afin de réduire la consommation d'énergie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le présent article ne fait pas obstacle aux constructions de conception architecturale contemporaine dès lors qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le milieu bâti et paysager environnant et qu'elles répondent aux dispositions du présent article.

### > Volumes, toitures, ouvertures

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les vérandas et balcons visibles depuis la voie publique devront présenter un volume et des matériaux en cohérence et en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles sont attenantes.

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

Les toitures à deux versants correspondant à la tradition locale seront la règle générale. L'inclinaison des pentes de toit pourra varier de 35 à 50°.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

### > Extension et annexes

Les annexes à destination de garages seront traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux.

Les autres annexes (abris de jardin, abris à bois, pergolas...) doivent être discrètes et en harmonie avec le bâti existant.

#### > Clôtures

Les couleurs des clôtures et des portails seront discrètes, sombres et en harmonie avec le bâti existant.

Les clôtures en limite d'emprise publique, en limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.

Le doublage des parties ajourées avec des matériaux opaques tels que plastique ou brande de bruyère etc., est proscrit.

#### > Intégration des éléments techniques

Sauf impératif technique, les dispositifs ci-après énumérés doivent respecter les dispositions suivantes de manière à limiter leurs impacts visuels et paysagers ainsi que les éventuelles nuisances sonores :

- > les appareils de chauffage et de climatisation doivent être localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut être intégrés dans les façades latérales ou arrières ;
- > les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- > les installations liées aux réseaux (branchements, armoire électrique...) doivent être intégrées en façade de constructions ou aux clôtures ;
- > les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, être installées au sol. Si elles doivent être fixées sur les constructions, elles devront être le plus possible masquées de la voie publique. Les antennes, par leur volume, ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Dans le cas d'un ensemble d'habitation collectif, une seule antenne sera admise.

### **Article 1AU 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les manœuvres induites ne doivent pas gêner la circulation sur les voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal de places exigibles est de 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs, financés par un prêt aidé par l'Etat, et pour les logements intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de l'Construction et de l'Habitation, il est exigé une place au moins et au plus par logement.

Pour les constructions à usage de commerces, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par la nature de la construction : fréquentation, surface...

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place au plus pour 45 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

Dans le cas où plusieurs places de stationnement sont requises, une place au moins sera réalisée en plein air, en dehors des voies d'accès.

En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

Les aires de stationnement réservé aux vélos devront respecter les normes suivantes :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,50 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planchers ;
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de planchers, industries et équipements publics : une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : 1 place pour huit élèves.

### **Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations**

#### **> Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de nouvelles constructions, il devra être planté, au minimum, un arbre de haute tige pour 150m<sup>2</sup> de terrain.

Les haies continues composées de seulement une ou deux espèces végétales sont interdites.

Il est fixé un pourcentage d'espaces en pleine terre d'au minimum 30 % de la superficie totale de la parcelle.

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, 10% minimum.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement. Les aires seront réalisées en revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **Article 1AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

*Sans objet.*

### **Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, de même que les extensions de constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur.

**Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de toute construction doivent être prévus les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## Règlement de la zone 2AU

---

La **zone 2AU** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, ne bénéficiant pas des réseaux nécessaires. Elle correspond au site dit de « la Boutique à Ménager » situé à Feugères et à un secteur situé au carrefour du Pont-Guérin. Ces sont des zones inconstructibles dans le P.L.U., jusqu'à l'adoption d'un plan d'aménagement global, dont la mise en œuvre exigera une modification ou une révision du P.L.U., préalable à son ouverture à l'urbanisation.

### **Article 2AU 1** – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU2.

### **Article 2AU 2** – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur délimité au titre de l'article L.151-15, sous la réserve d'une révision ou d'une modification préalable du Plan Local d'Urbanisme, les opérations d'aménagement d'ensemble, à la condition que, si elles comportent des surfaces destinées à l'habitation, 25 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, soit affectés au logement locatif social.

### **Article 2AU 3** – Accès et voirie

Non réglementé.

### **Article 2AU 4** – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

### **Article 2AU 5** – Caractéristiques des terrains

*Sans objet.*

**Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions admises à l'article 2AU 2 doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum de l'alignement.

**Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions admises à l'article 2AU 2 doivent être implantées soit :

- > sur deux limites séparatives latérales,
- > sur une des deux limites séparatives latérales,
- > en retrait en respectant une distance de 2 mètres de l'alignement.

Les façades implantées sur limites séparatives sont sans ouvertures.

**Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU 11 – Aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 2AU 12** – Stationnement

Non réglementé.

**Article 2AU 13** – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

**Article 2AU 14** – Coefficient d'Occupation des Sols

*Sans objet.*

**Article 2AU 15** – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Article 2AU 16** – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## Règlement de la zone A

---

La **zone A** correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique, des terres agricoles.

Elle comprend :

- Le **secteur Ac**, qui correspond aux espaces constructibles pour l'exploitation agricole,
- Le **secteur Ae**, qui correspond à un centre équestre, situé aux « Longs-Sablons »,
- Le **secteur Ah**, qui correspond aux bâtis résidentiels isolés dans l'espace agricole.

### Article A 1 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

- > Toutes les constructions et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A2.
- > Toutes les constructions et utilisations du sol situées dans la lisière de 50 mètres des massifs boisés, reportée au document graphique.
- > Les constructions et installations de toutes natures dans l'emprise de la servitude de passage de 6 mètres le long des propriétés situées en bord de cours d'eau, conformément à l'article L.215-18 du Code de l'Environnement.

### Article A 2 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition de ne pas porter atteinte aux sols, aux milieux naturels et aux continuités écologiques et de ne pas provoquer de nuisances :

- > Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites,
- > Les ouvrages techniques nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- > Les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum.
- > Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

*Dans le secteur Ac :*

- > Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, grange, coopérative agricole...),
- > Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées au siège de l'exploitation,
- > Les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum.

*Dans le secteur Ae :*

- > Les constructions et installations liées à l'activité équestre (centre équestre, carrières, écuries, manège..), à la condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- > Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage du centre équestre,
- > Les aires de stationnement liées à l'activité équestre, à la condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- > Les installations techniques (postes de transformation électriques, poste de détente gaz,..), à la condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers,
- > Les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum.

*Dans le secteur Ah :*

- > Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, grange, coopérative agricole...),
- > Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées au siège de l'exploitation,
- > Les aménagements, extensions, élévations des constructions à usage d'habitation, existant à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante avec une limite de 60 m<sup>2</sup> au maximum.
- > Les annexes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum.

**Article A 3 – Accès et voirie**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

**A 3.1 > Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement depuis une servitude de passage suffisante.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et à l'importance des opérations qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Si les constructions, projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **A 3.2 > Voiries**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, cycles et piétons et des personnes à mobilité réduite.

La largeur de l'emprise de la chaussée et des voies d'accès ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement, et doit être au minimum de 4 mètres de largeur pour les voies desservant 3 logements, 5 mètres au-delà. La largeur des trottoirs est de 1,4 mètres sauf impossibilité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et des véhicules de collecte des déchets.

Les voies nouvelles aménagées seront dans la mesure du possible réalisées dans un revêtement perméable. Elles seront accompagnées sur au moins un des abords de plantations variées formant une haie.

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

### **A 4.1 > Eau potable**

Le raccordement, distinct et indépendant, sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

## **A 4.2 > Assainissement**

### *> Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions et installations doivent être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. La construction ou installation devra être raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire de réseaux. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

### *> Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être prises en charge sur le terrain aménagé. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 litre par seconde et par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec la bonne protection du milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrages de traitement (déboueurs et déshuileurs) avant infiltration est imposée pour les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places de stationnement pour véhicules légers.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel récepteur.

## **A 4.3 > Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications**

La création ou l'extension de réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications (électricité, gaz, téléphone câble ou autre) et les raccordements doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### **A 4.4 > Collecte des déchets**

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou les ensembles d'habitation, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération et dont les dimensions seront définies en accord avec le service collecteur local ou l'EPCI en charge de la collecte.

### **Article A 5 – Caractéristiques des terrains**

*Sans objet.*

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

Les constructions, aménagements et agrandissements doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de fait.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Lorsque le terrain sur lequel se situe la construction est situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article sont appréciées par rapport à la voie principale sur laquelle s'organise l'accès au terrain.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

*Dans le secteur Ae :*

Les constructions, aménagements et agrandissements doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement de fait.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- > sur les deux limites séparatives latérales,
- > sur une deux limites séparatives latérales,
- > sur les deux limites séparatives sans ouverture.

En retrait des limites séparatives : la distance minimum sera de 8,00 mètres si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, et de 2,50 mètres dans les autres cas.

Les annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre au minimum des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

*En sus, dans le secteur Ae :*

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées en limite séparative formant le fond du terrain.

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

Les constructions principales peuvent être jointives sur une même parcelle à condition de respecter les vues et l'ensoleillement de chaque bâtiment.

Les constructions principales non contiguës doivent respecter une distance, en tout point de la façade, au moins égale à 6 mètres si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, ou à 2 mètres dans les autres cas.

La distance entre la construction principale et l'annexe doit être au moins de 2 mètres.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

**Article A 9 – Emprise au sol***Dans le secteur Ac :*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 8 % de la superficie du terrain.

*Dans le secteur Ae :*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

**Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage pour les toitures à pente et au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement des hauteurs maximales ci-dessous.

*Dans les secteurs Ac et Ah :*

> La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ;

> La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas dépasser :

> Pour les toitures à pente : 9 mètres au faîtage soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+c) ;

> Pour les toitures-terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

*Dans le secteur Ae :*

La hauteur des constructions destinées aux activités du centre équestre ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

**Article A 11 – Aspect extérieur****A 11.1 > Dispositions générales**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

### **A 11.2 > Aspect des matériaux et couleurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

#### *Dans le secteur Ah :*

Le choix des matériaux, dans leur nature, aspect et couleur, devra se faire en cohérence avec les matériaux des constructions existantes.

Concernant le bâti existant, les travaux de réhabilitation devront permettre de maintenir ou de rétablir l'aspect d'origine du bâti par les techniques mises en œuvre et les matériaux employés.

Les constructions nouvelles (création ou extension) devront tenir compte des caractéristiques des constructions existantes et répondre aux objectifs du développement durable, notamment:

- privilégier des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur en été afin de réduire la consommation d'énergie,
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le présent article ne fait pas obstacle aux constructions de conception architecturale contemporaine dès lors qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le milieu bâti et paysager environnant et qu'elles répondent aux dispositions du présent article.

### **A 11.3 > Volumes, toitures, ouvertures**

#### *Dans les secteurs Ac et Ah :*

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les formes et dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

L'implantation des fenêtres de toit doit s'effectuer en alignement des ouvertures en façade si possible.

**A 11.4 > Extension et annexes***Dans le secteur Ah :*

Les annexes à destination de garages seront traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux.

Les autres annexes (abris de jardin, abris à bois, pergolas...) doivent être discrètes et en harmonie avec le bâti existant.

**A 11.5 > Clôtures**

Les clôtures doivent être perméables pour le passage, la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limite séparative et les clôtures en limite d'emprise publique ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.

Le doublage des parties ajourées avec des matériaux opaques tels que plastique ou brande de bruyère etc., est proscrit.

*Dans le secteur Ah :*

Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :

> soit d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage ;

> soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux suffisamment ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux. Les couleurs des clôtures et des portails seront discrètes, sombres et en harmonie avec le bâti existant.

*Dans les secteurs inondables :*

Dans les zones rouge, orange, saumon du P.P.R.I., délimités sur le document graphique du P.P.R.I., une clôture sur une limite séparative ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large ( 0,10 \* 0,10 ).

**A 11.6 > Intégration des éléments techniques**

Sauf impératif technique, les dispositifs ci-après énumérés doivent respecter les dispositions suivantes de manière à limiter leurs impacts visuels et paysagers ainsi que les éventuelles nuisances sonores :

> les appareils de chauffage et de climatisation doivent être localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut être intégrés dans les façades latérales ou arrières ;

> les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;

> les installations liées aux réseaux (branchements, armoire électrique...) doivent être intégrées en façade de constructions ou aux clôtures ;

> les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, être installées au sol. Si elles doivent être fixées sur les constructions, elles devront être le plus possible masquées de la voie

publique. Les antennes, par leur volume, ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Dans le cas d'un ensemble d'habitation collectif, une seule antenne sera admise.

### **A 11.7 > Dispositions particulières aux éléments remarquables du patrimoine, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par un anneau évidé brun, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

La composition d'ensemble et les clôtures doivent être maintenues pour permettre le maintien du caractère patrimonial.

## **Article A 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les manœuvres induites ne doivent pas gêner la circulation sur les voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et aux ouvrages techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par la nature de la construction.

### *Dans le secteur Ae :*

Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement équestre autorisé.

Pour les poids lourds, une aire de manœuvre et de déchargement doit être réalisée à l'intérieur de la propriété.

## **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

### **A 13.1 > Dispositions particulières aux éléments remarquables du paysage, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les berges des cours d'eau, délimitées sur le document graphique par un tireté mauve, sont soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; sur une bande de 6 mètres de largeur, leur imperméabilisation est interdite, leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace protégé soit maintenue, que le caractère des berges soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalente.

**Article A 14** – Coefficient d'Occupation des Sols

*Sans objet.*

**Article A 15** – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, de même que les extensions de constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur.

**Article A 16** – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

## **TITRE V** – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## Règlement de la zone N

---

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Elle comprend :

- Le **secteur Nh**, correspondant au hameau dit « du Village ».

### Article N 1 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

*Dans les emprises des zones humides avérées :*

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

### Article N 2 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, des sites et paysages :

- > Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
- > Les constructions et installations sous conditions d'être nécessaires ou liées à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels.
- > Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte des milieux naturels du territoire sous réserve du respect des sites dans lesquels ils sont implantés.
- > Les travaux hydrauliques et aménagements nécessaires à l'amélioration et à l'entretien des cours d'eau y compris les travaux nécessaires à l'aménagement d'accès aux rivières.
- > L'entretien, la réfection, la rénovation des constructions existantes sans création de surfaces de plancher.

- > Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- > Les installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste de transformation).

*En secteur Nh :*

- > Les aménagements, extensions, élévations des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de planchers existante dans la limite de 60 m<sup>2</sup> au maximum.
- > Les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers au maximum.

### **Article N 3 – Accès et voirie**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

#### **N 3.1 > Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement depuis une servitude de passage suffisante.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et à l'importance des opérations qu'ils desservent. Ils doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Si les constructions, projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **N 3.2 > Voiries**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, cycles et piétons et des personnes à mobilité réduite.

La largeur de la bande de roulement de la chaussée et des voies d'accès ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement, et doit être au minimum de 4 mètres de largeur pour les voies desservant 3 logements, 5 mètres au-delà. La largeur des trottoirs est de 1,4 mètres sauf impossibilité.

Les voies nouvelles aménagées seront dans la mesure du possible réalisées dans un revêtement perméable. Elles seront accompagnées sur au moins un des abords de plantations variées formant une haie.

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

### **N 4.1 > Eau potable**

Le raccordement, distinct et indépendant, sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

### **N 4.2 > Assainissement**

#### *> Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions et installations doivent être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. La construction ou installation devra être raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire de réseaux. Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

#### *> Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être prises en charge sur le terrain aménagé. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 litre par seconde et par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 500 m<sup>3</sup> pour 1 hectare imperméabilisé.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec la bonne protection du milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrages de traitement (déboueurs et déshuileurs) avant infiltration est imposée pour les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places de stationnement pour véhicules légers.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel récepteur.

#### **N 4.3 > Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications**

La création ou l'extension de réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications (électricité, gaz, téléphone câble ou autre) et les raccordements doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### **N 4.4 > Collecte des déchets**

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou les ensembles d'habitation, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération et dont les dimensions seront définies en accord avec le service collecteur local ou l'EPCI en charge de la collecte.

### **Article N 5 – Caractéristiques des terrains**

*Sans objet.*

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

Les constructions, aménagements et agrandissements doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de fait.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Lorsque le terrain sur lequel se situe la construction est situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article sont appréciées par rapport à la voie principale sur laquelle s'organise l'accès au terrain.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

*En secteur Nh :*

Les constructions, aménagements et agrandissements doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement de fait.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- > sur les deux limites séparatives latérales,
- > sur une des limites séparatives latérales,
- > sur les deux limites séparatives sans ouverture.

En retrait des limites séparatives, la distance minimum sera de 5 mètres.

Les annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

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

Les constructions principales peuvent être jointives sur une même parcelle à condition de respecter les vues et l'ensoleillement de chaque bâtiment.

Les constructions principales non contiguës doivent respecter une distance, en tout point de la façade, au moins égale à 6 mètres si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, ou à 2 mètres dans les autres cas.

La distance entre la construction principale et l'annexe doit être au moins de 2 mètres.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

### **Article N 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

#### *En secteur Nh :*

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

### **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage pour les toitures à pente et au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas dépasser :

- > Pour les toitures à pente : 5 mètres au faîtage.
- > Pour les toitures-terrasses : 5 mètres au sommet de l'acrotère

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement.

### **Article N 11 – Aspect extérieur**

#### **N 11.1 > Dispositions générales**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

#### **N 11.2 > Aspect des matériaux et couleurs**

##### *En secteur Nh :*

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

Le choix des matériaux, dans leur nature, aspect et couleur, devra se faire en cohérence avec les matériaux des constructions existantes :

- les revêtements (enduits...) seront réalisés de manière homogène sur toutes les façades
- les couleurs seront choisies dans les tons sables soutenu ou pierre ; les enduits blancs sont proscrits.
- les matériaux nobles, biosourcés seront préférés aux matières plastiques.

Les constructions nouvelles (création ou extension) devront tenir compte des caractéristiques des constructions existantes et répondre aux objectifs du développement durable, notamment:

- privilégier des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur en été afin de réduire la consommation d'énergie,
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le présent article ne fait pas obstacle aux constructions de conception architecturale contemporaine dès lors qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le milieu bâti et paysager environnant et qu'elles répondent aux dispositions du présent article.

### **N 11.3 > Volumes, toitures, ouvertures**

#### *En secteur Nh :*

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les vérandas et balcons visibles depuis la voie publique devront présenter un volume et des matériaux en cohérence et en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles sont attenantes.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les formes et dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

L'implantation des fenêtres de toit doit s'effectuer en alignement des ouvertures en façade si possible.

### **N 11.4 > Extension et annexes**

#### *En secteur Nh :*

Les annexes à destination de garages seront traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux.

Les autres annexes (abris de jardin, abris à bois, pergolas...) doivent être discrètes et en harmonie avec le bâti existant.

**N 11.5 > Clôtures**

Les clôtures doivent être perméables pour le passage, la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limite séparative et les clôtures en limite d'emprise publique ne peuvent excéder 1,50 mètre de hauteur et sont composées d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.

Le doublage des parties ajourées avec des matériaux opaques tels que plastique ou brande de bruyère etc., est proscrit.

*En secteur Nh :*

Les couleurs des clôtures et des portails seront discrètes, sombres et en harmonie avec le bâti existant.

Les clôtures en limite d'emprise publique et en limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :

> soit d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage ;

> soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux suffisamment ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux.

**N 11.6 > Intégration des éléments techniques***En secteur Nh :*

Sauf impératif technique, les dispositifs ci-après énumérés doivent respecter les dispositions suivantes de manière à limiter leurs impacts visuels et paysagers ainsi que les éventuelles nuisances sonores :

> les appareils de chauffage et de climatisation doivent être localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut être intégrés dans les façades latérales ou arrières ;

> les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;

> les installations liées aux réseaux (branchements, armoire électrique...) doivent être intégrées en façade de constructions ou aux clôtures ;

> les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, être installées au sol. Si elles doivent être fixées sur les constructions, elles devront être le plus possible masquées de la voie publique. Les antennes, par leur volume, ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Dans le cas d'un ensemble d'habitation collectif, une seule antenne sera admise.

**N 11.7 > Dispositions particulières aux éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

- Les monuments du patrimoine protégés pour lesquels les modifications mineures sont autorisées après autorisation municipale.

**Article N 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les manœuvres induites ne doivent pas gêner la circulation sur les voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logements.

Pour les constructions destinées aux installations de loisirs, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par la nature de la construction.

Pour les constructions des installations techniques et services publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par la nature de la construction.

**Article N 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés****N 13.2 > Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au plan de zonage et identifiés par une trame carrée verte sont classés parmi les espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ( cf. l'annexe propre n° 1 ).

**N 13.2 > Dispositions particulières aux éléments remarquables du paysage, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les berges des cours d'eau, délimitées sur le document graphique par un tireté mauve, sont soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; sur une bande de 6 mètres de largeur, leur imperméabilisation est interdite, leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace protégé soit maintenue, que le caractère des berges soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

**Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

*Sans objet.*

**Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, de même que les extensions de constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur.

**Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE VI** – ANNEXES

---

## LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

### LE RÉGIME DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Comme le prévoit l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) peut classer comme « espaces boisés classés », « *les bois, [ les ] forêts, [ les ] parcs, à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au Code Forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations* », ou encore « [ les ] *arbres isolés, [ les ] haies ou [ les ] réseaux de haies, [ les ] plantations d'alignement* ».

Ces espaces boisés classés sont figurés sur le document graphique par une trame carrée verte.

Le classement de ces entités interdit les changements d'affectation, et les occupations susceptibles de compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements... Donc les constructions nouvelles. Sauf dans quelques cas listés par les articles L.113-2 et L.113-3, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable, dans les formes, conditions, et délais déterminés par un décret en Conseil d'Etat.

### LA LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

<b>ZONE</b>	<b>DÉSIGNATION DE L'E.B.C.</b>	<b>SURFACE</b>
N	Bois de Baviile	123,0 hectares
N	Bois des Ormetins	12,4 hectares
<b>Σ</b>		<b>135,4 hectares</b>

## LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

### LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Comme le prévoit l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) peut « [...] *déterminer 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, historiques, ou écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par un anneau évidé brun.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 11 du règlement :

- « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par un anneau évidé brun, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

### LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

<b>ZONE</b>	<b>DÉSIGNATION DU BÂTIMENT</b>	<b>ADRESSE</b>
N	Eglise Saint-Yon	Rue de l'Eglise
N	Porte des Bourdeaux	Rue de l'Eglise
Ah	Ancienne Léproserie de la Madeleine	Rue de la Madeleine

## LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

### LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Comme le prévoit l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) peut « identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par un tireté mauve.

Les « prescriptions de nature à assurer leur protection » sont définies aux articles 13 du règlement :

- « Les berges des cours d'eau, délimitées sur le document graphique par un tireté mauve, sont soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; sur une bande de 6 mètres de largeur, leur imperméabilisation est interdite, leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace protégé soit maintenue, que le caractère des berges soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalente ».

### LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE
Ap, N, UA, & UB	Berges du cours d'eau

## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoit l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) peut inscrire sur des terrains privés, des emplacements réservés pour l'aménagement futur de voies, d'ouvrages publics, d'équipements ou d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou encore de certaines catégories de logements.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame barrée rouge ou par un tireté rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

### LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Extension du cimetière communal	Commune	1.590 m2
2	Extension du jardin de l'Agenda 21	Commune	12.185 m2
3	Nouveau cheminement piétonnier et équestre dans les bois	Commune	710 ml
4	Aménagement d'un cheminement piétonnier et d'un abord paysager	Commune	330 ml
5	Aménagement d'une zone de gestion des eaux pluviales	Département	2.580 m2
6	Réalisation d'un équipement public	Commune	930 m2