

Département de : l'Aube

Commune de : CRENEY-PRES-TROYES

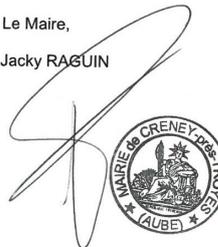
# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOCUMENT 3 Règlement écrit

Vu pour être annexé  
à la délibération du 07/02/2023  
approuvant  
la modification n°2 du PLU

Cachet et signature :

Le Maire,  
Jacky RAQUIN



Plan d'Occupation des Sols - POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Approbation du POS : 30 Octobre 1978 Modification n°1 : 10 Mars 1983 Modification n°2 : 19 Juillet 1985 Modification n°4 : 13 Février 1987 Modification n°5 : 25 Novembre 1988 Révision n°1 : 21 Février 2000 Modification n°6 : 02 Février 2007 Révision n°2 : 18 Décembre 2013	Approbation du PLU (révision n°2) : <b>18 Décembre 2013</b> Modification n°1 : 24 Septembre 2020

Modification n°2 du PLU réalisée par :



30 ter rue Charles Delaunay  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CRENEY-PRES-TROYES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

- 2.1- Les dispositions législatives et réglementaires des articles du Code de l'Urbanisme figurant à l'annexe "Code de l'Urbanisme"
- 2.2- Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n°4 et reportées sur le plan n°2. .
- 2.3- Les articles du Code de l'Urbanisme portant sur :
  - . les secteurs sauvegardés (articles L.313.1 à L.313.3, L.313.5 à L.313.15)
  - . les périmètres de restauration immobilière (articles L.313.4 à L.313.15)
  - . les espaces naturels sensibles (articles L.142.1 à L.142.13)
  - . les zones d'aménagement différé (articles L.212.1 à L.213.18)
  - . les réserves foncières (articles L.221.1 et L.221.3)
  - . l'aménagement et la protection du littoral (articles L.146.1 et suivants)
- 2.4- Les articles relevant d'autres législations et portant sur :
  - . les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
  - . les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
  - . les périmètres d'action forestière (Code Rural)
  - . les périmètres miniers (Code Minier)
  - . les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)

- 2.5- Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°5 doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- 1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- . UC
- . UD
- . UG
- . UI
- . UY

- 2- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- . 1AUA
- . 1AUL
- . 1AUU
- . 2AUA

- 3- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- . A
- . AHY

- 4- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- . N
- . NH
- . NL
- . NP

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

....

"Les règles et servitudes définies dans un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

....

Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.

Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

## **ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT**

Certains termes ou certaines expressions employés par le présent règlement sont définis en annexe de celui-ci.

## **ARTICLE 6 - RAPPELS**

Les articles du code de l'urbanisme auxquels les rappels ci-dessous font référence figurent dans la partie « annexe : code de l'urbanisme » du présent règlement.

### **6-1. CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

#### **• Rappel général**

Même en l'absence de formalité préalable à la réalisation d'un projet, les règles d'urbanisme doivent toujours être respectées. Ainsi, les constructions, aménagements, installations et travaux (à l'exception des constructions temporaires telles que définies à l'**article L.421-5 b**) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (**articles L.421-6 et L.421-8**).

#### **• Champ d'application des autorisations**

Le code de l'urbanisme a regroupé les autorisations en trois permis et une déclaration préalable :

- le **permis de construire** auquel est assujettie par principe toute construction nouvelle (**R.421-1**) et certains travaux exécutés sur une construction existante (**articles R.421-14 à R.421-16**).
- le **permis d'aménager** qui regroupe les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements internes au lotissement, ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; l'aménagement de terrain pour l'hébergement touristique ; la réalisation d'aires de loisirs ; ainsi que des aménagements divers (**articles R.421-19 à R.421-22**).
  - **Cas particulier du lotissement** : la création d'un lotissement est soumise à permis d'aménager si l'aménagement comprend la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs.
- le **permis de démolir** pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction situées dans les secteurs protégés par l'Etat (secteurs sauvegardés, monument historiques, ZPPAUP,

AVAP, sites inscrits ...) ou par le P.L.U. au titre des éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (**articles R 421-26 à R 421-29**).

- Le conseil municipal peut également décider d'instaurer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire.

- la **déclaration préalable** pour certaines constructions nouvelles (**articles R.421-9 à R.421-12**) ainsi que pour certains travaux, installations et aménagements (**articles R.421-23 à R.421-25**).

- **Cas particulier du lotissement** : la création d'un lotissement est soumise à déclaration préalable si l'aménagement ne prévoit pas de création de voies, d'espaces ou d'équipements communs. Dans le cas contraire, un permis d'aménager est nécessaire.
- **Cas particulier des clôtures** : Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures dans une commune ou partie de commune. **A Creney-Pres-Troyes, le conseil municipal a ainsi délibéré en date du 14 septembre 2007 pour soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.**

- **Champ d'application spécifique à chaque procédure**

Le code de l'urbanisme opère une distinction entre :

- Les constructions nouvelles,
- Les travaux sur construction existante,
- Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol,
- Les démolitions.

## 6-2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RECONSTRUCTIONS ET RESTAURATIONS

- ✓ **Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

- ✓ **Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE****SECTION 1**

1	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
2	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

**SECTION 2**

3	ACCES ET VOIRIES
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL
10	HAUTEUR MAXIMALE
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

**SECTION 3**

14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
----	-----------------------------------

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

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine à usage principal d'habitat. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc...).
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre.

- Les étangs.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports isolés d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement d'une seule caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - . aux extensions des activités existantes.
  - . aux aménagements, ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - . aux constructions annexes aux constructions existantes.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes en cas d'absence de garages.
- Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité économique implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit inférieure à 300,00 mètres carrés.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).
- Les constructions agricoles sont autorisées, à condition qu'elles soient situées sur le terrain d'assiette d'un corps de ferme existant.
- Les élevages d'animaux à vocation économique sont autorisés, à condition qu'il s'agisse de ceux pratiqués dans les corps de fermes.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les garages collectifs de caravanes sont autorisés à condition qu'ils soient aménagés dans un bâtiment existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

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

## 4 UC

- Le passage conduisant à 1 seul logement ou construction à usage d'activité, doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Le passage conduisant de 2 à 5 logements ou constructions à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Au delà de 5 logements ou 5 constructions à usage d'activité, une voirie devra être réalisée.
- En cas de construction sur plusieurs rangs, un seul accès en drapeau est autorisé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 6 logements ou 6 constructions à usage d'activité ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.
- De surcroit dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner.
- En cas d'aménagement partiel la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

##### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées :
  - . soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle jouxte une construction située à moins de 5,00 mètres de l'alignement de la voie, la construction nouvelle peut être alignée sur celle-ci.

- . à au moins 10,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les constructions à usage d'habitation.
- . à au moins 5,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les autres constructions.
- . à au moins 5,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Toutefois, les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport à l'alignement, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

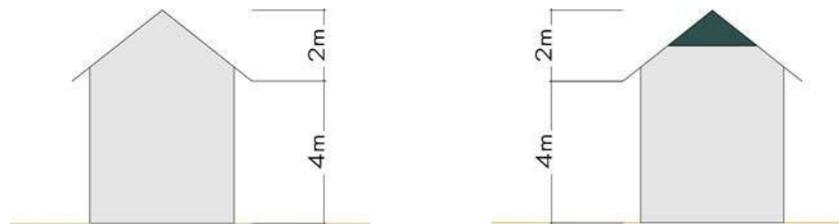
#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments

d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc. l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées sur une limite séparative.  
Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires mesurée à partir du long pan peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe. Cependant, cette règle ne s'impose pas en cas de constructions mitoyennes à condition que la construction nouvelle n'ait pas une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

Exemple :



- Une construction ne peut pas être implantée sur les deux limites séparatives opposées.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à au moins 5,00 mètres de l'axe du fossé lorsqu'il n'est pas busé.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de la limite séparative.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12.00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, sauf le long du fossé des Crevautes, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- La distance séparant des constructions d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'emprise au sol des constructions et des constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain (hors piscines, débords, terrasses). Cette emprise

est portée à 60 % dans le cas de constructions à usage d'activités commerciales.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 7,00 mètres.
- La hauteur des murs antibruit ou de tout dispositif antibruit mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2,00 mètres. Toutefois, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur de 2,00 mètres est mesurée à partir du niveau de la voie, mais la hauteur totale du mur ne peut dépasser 3,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des silos de stockage liés à une exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.
- La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.
- Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antennes mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 6,00 mètres au total.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme et volumétrie :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture. En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 % par rapport au terrain naturel.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le

terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
  - . Les couvertures de tons ocre sont interdites.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les murs antibruit ou tout dispositif antibruit ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

◆ Clôtures :

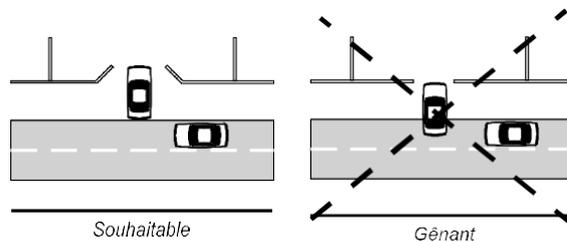
- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements...) et/ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduit ou non, sont interdites.
- . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
- . La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,70 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètres.
- . Le long de la RD960, la hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètre.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*Exemple*



- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1,70 mètres.
- Dans tous les cas :
  - . Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
  - . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à moins de 5,00 mètres lorsqu'il n'est pas busé, les clôtures doivent être démontables.

- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet
- ◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).

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

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places.
- De surcroît dans le cas de la réalisation de plus de 8 logements, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.
- Il est porté à 0,60 en cas d'activité économique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application des coefficients d'occupation des sols du présent article ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . aux constructions à caractère social, culturel, sportif et scolaire.

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

### **CARACTERE DE LA ZONE UD**

La zone UD correspond au hameau d'Argentolle qu'il convient de protéger en raison de l'urbanisation traditionnelle et de l'intérêt paysager de la zone. Elle est destinée principalement à l'habitat.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les élevages d'animaux à vocation d'activité économique.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les étangs.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement d'une seule caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - . aux extensions et aux aménagements des constructions pour les activités existantes, ainsi que de leurs annexes

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes en cas d'absence de garages.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à 1 seul logement ou construction à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Le passage conduisant de 2 à 5 logements ou constructions à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Au delà de 5 logements ou 5 constructions à usage d'activité, une voirie devra être réalisée.
- En cas de construction sur plusieurs rangs, un seul accès en drapeau est autorisé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,00 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 6,00 mètres.
- De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 8,00 mètres d'emprise au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- En cas d'aménagement partiel la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### EAU POTABLE

- Tout bâtiment d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable

devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### ASSAINISSEMENT

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement est réalisé, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.  
Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un système adapté.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de 800,00 mètres carrés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant

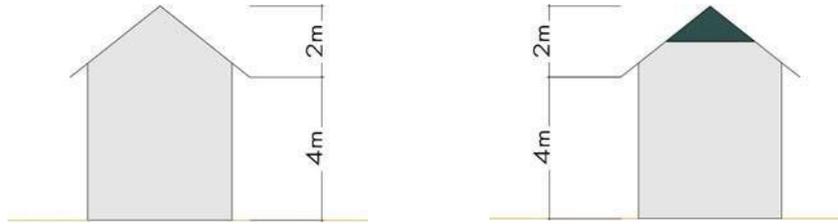
sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Toutefois, les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport à l'alignement, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque le bâtiment comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées sur une limite séparative.
- Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires mesurée à partir du long pan peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe. Cependant, cette règle ne s'impose pas en cas de constructions mitoyennes à condition que la construction nouvelle n'ait pas une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

Exemple :



- Une construction ne peut pas être implantée sur les deux limites séparatives opposées.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de la limite séparative.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12.00 mètres.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez de chaussée sur sous-sol plus combles.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 5,00 mètres.
- La hauteur des murs anti-bruit ou de tout dispositif anti-bruit mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2,00 mètres. Toutefois, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur de 2,00 mètres est mesurée à partir du niveau de la voie, mais la hauteur totale du mur ne peut dépasser 3,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.
- Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antenne, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 6,00 mètres au total.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard. ) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

#### Forme :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture. En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 % par rapport au terrain naturel.

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

.Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

.Les couvertures de tons ocre sont interdites.

.Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les murs antibruit ou tout dispositif antibruit ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

◆ Clôtures :

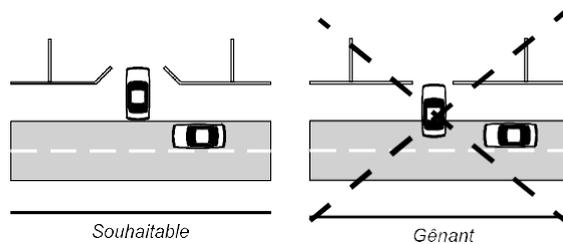
- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements...) et/ ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduit ou non, sont interdites.
- . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
- . La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,70 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètres.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*Exemple*



- Sur les limites séparatives :

- . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1,70 mètres.

- Dans tous les cas :

- . Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à

chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet

- ◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espace vert.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- De surcroît dans le cas de la réalisation de plus de 3 logements, 20 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Dans le cas de la route RD

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
- Il est porté à 0,60 en cas d'activité économique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application des coefficients d'occupation des sols du présent article ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UG est une zone urbaine destinée principalement aux constructions à vocation médico-sociales.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les résidences seniors.
- Les constructions et occupations du sol liées aux activités médico-sociales.
- Les activités médico-sociales répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées si celles-ci sont installées préalablement.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, l'emprise de celle-ci doit répondre à l'importance de l'opération et ne doit en aucun cas être inférieure à 10 mètres. Elle doit notamment permettre aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Toutefois, en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées*

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### *Eaux pluviales*

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

#### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport à l'alignement, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12.00 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre une construction à usage d'habitation et une autre construction doit être d'au moins 4,00 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 7,00 mètres.
- La hauteur maximum des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut

de l'acrotère de terrasse, est limitée à 10,00 mètres avec un maximum de 12,00 mètres de faîtage.

- La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.
- Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antennes mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 6,00 mètres au total.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Forme et volumétrie :
  - Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans.
  - Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
  - Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.
  - Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
  - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements...) et/ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètres.

- . Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
  - . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
  - . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduits ou non, sont interdites.
  - . Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
  - . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Sur les limites séparatives :
- . Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 1,90 mètres.

◆ Bennes à déchets.

- Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).

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

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
  - Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 10 places.
  - Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
  - Ces règles ne s'appliquent pas :
    - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **CARACTERE DE LA ZONE UI**

La zone UI est une zone urbaine spécialisée, affectée au domaine du service public Réseau Transport et Electricité, et de ses logements de fonction. :

- . Pour l'exploitation et l'extension du Poste de Creney,
- . Pour le fonctionnement du sous-groupe Champagne-Morvan.

L'extension et les renforcements des réseaux de desserte de cette zone seront à prévoir par Réseau Transport et Electricité.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions de toute nature sont autorisées à condition qu'elles soient liées au caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques sont autorisés à condition qu'ils soient liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui pourraient présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De surcroît, en cas d'opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de 3 accès sur la voirie publique existante.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement devront prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- De surcroît, en cas d'opération d'aménagement, lorsqu'une desserte interne est créée, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 4,00 mètres d'emprise au minimum.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.
- De surcroît, tout groupe d'habitation doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

### ASSAINISSEMENT

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement est réalisé toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées dans un système adapté.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
  - . 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les éléments reconnus indispensables (tels que les cheminées, pointes de pignon ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s). Cependant, cette règle ne s'impose pas en cas de constructions mitoyennes à condition que la construction nouvelle n'ait pas une hauteur supérieure à celle de la construction existante.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments techniques, les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou d'équipements destinés au personnel doivent en être éloignées d'au moins 6,00 mètres.

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

- Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

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

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez de chaussée sur sous-sol plus 1 étage plus combles aménageables.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard ...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux ou plusieurs pans.

Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les planchers bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devront être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée pourront être au niveau de ladite voie si la construction est en alignement de la voie.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

Dans la partie de terrain réservée aux constructions à usage d'habitation, les clôtures devront être constituées :

- . Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements...) et/ ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs

doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètres.
- . La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,70 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,90 mètres.
- . Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, devront avoir une hauteur maximum de 1,70 mètres.
- Dans tous les cas :
  - . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :
  - . aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

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

- 10 % au minimum de la superficie des terrains affectés aux constructions à usage d'habitation doivent être aménagés en espace vert.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).
- Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'affichage est supérieur à 3000,00 mètres.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées si celles-ci sont installées préalablement.
- Les surfaces commerciales à condition qu'elles ne dépassent pas 3000 mètres carrés de surface de vente.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité commerciale.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les aires de stationnements.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade RD 610.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.
- De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10,00 mètres d'emprise au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - . 5,00 mètres de l'alignement des voies.
  - . 10,00 mètres par rapport à l'emprise de la RD 960.
  - . 10,00 mètres par rapport à l'emprise de la rocade RD 610.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites du domaine ferroviaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions se raccordant à une voie ferrée.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite du domaine ferroviaire, sous réserve de ne pas réduire ces distances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à au moins 5,00 mètres de l'axe du fossé lorsqu'il n'est pas busé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre une construction à usage d'habitation et une autre construction doit être d'au moins 4,00 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage ou un rez-de-chaussée sur sous-sol plus combles aménageables.
- La hauteur maximum des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 12,00 mètres avec un maximum de 14,00 mètres de faîtage.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard ) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Forme et volumétrie :
  - Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans.
  - Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
  - Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
  - Les extensions doivent éviter de par leur volume, l'effet d'appendice et être reliées au bâtiment principal par une articulation.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
  - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- soit de mur plein couvert d'un enduit de teinte claire et surmonté d'un couronnement.

. La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètres.

- . Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 1,70 mètres.
- ◆ Bennes à déchets.
  - Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.
- ◆ Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).
- Dans une bande de 100,00 mètres mesurée à partir de l'axe de la rocade RD 610, les parkings devront dans la mesure du possible être dissimulés derrière le bâtiment.  
En cas d'impossibilité de les réaliser à l'arrière du bâtiment, il conviendra de les dissimuler derrière une haie végétale.

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

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 10 places. Toutefois, dans une bande de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la rocade RD 610, lorsque le stationnement est réalisé sur le côté du bâtiment, il est exigé un arbre pour 3 places.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUA**

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).
- Les constructions et opérations d'aménagement qui ne respectent pas le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les surfaces commerciales de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.

- Les dancings et boites de nuit.
- Les élevages d'animaux à vocation d'activité économique.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les étangs.
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés.
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement d'une caravane au maximum sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes en cas d'absence de garages.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à un logement doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.

4  
1AUA

- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, présentant un caractère structurant, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 12,00 mètres.
- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, présentant un caractère secondaire ou tertiaire, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner.
- De surcroit dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### **PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées :
  - . soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
  - . à au moins 10,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les constructions à usage d'habitation.

- . à au moins 5,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les autres constructions.
- . à au moins 5,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.
- Toutefois, les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport à l'alignement, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

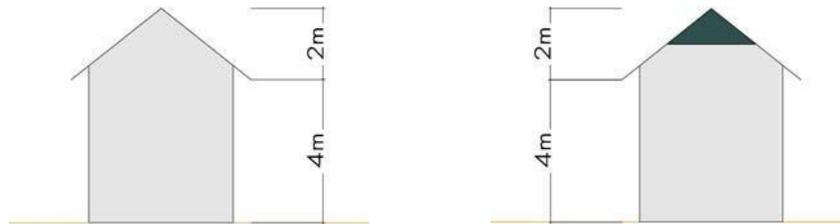
## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc. l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires, mesurée à partir du long pan, peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.

Exemple :



- Une construction ne peut pas être implantée sur les deux limites séparatives opposées.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à au moins 5,00 mètres de l'axe du fossé lorsqu'il n'est pas busé.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de la limite séparative.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- La distance séparant des constructions d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain (hors piscines, débords, terrasses). Cette emprise est portée à 60 % dans le cas de constructions à usage d'activités.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 7,00 mètres.
- La hauteur des murs antibruit ou de tout dispositif antibruit mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2,00 mètres. Toutefois, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur de 2,00 mètres est mesurée à partir du niveau de la voie, mais la hauteur totale du mur ne peut dépasser 3,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.
- Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antennes mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 6,00 mètres au total.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, , sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture. En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 % par rapport au terrain naturel.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
  - . Les couvertures de tons ocre sont interdites.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

- Les murs antibruit ou tout dispositif antibruit ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements...) et/ ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

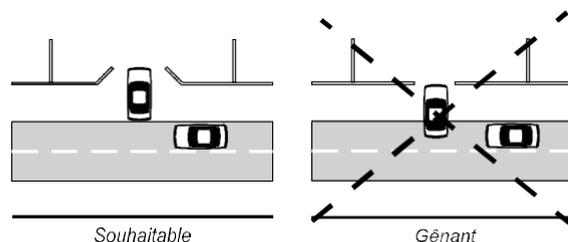
. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduit ou non, sont interdites.

. Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,70 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètres.

. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*Exemple*



- Sur les limites séparatives :

- . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1,70 mètres.
  - Dans tous les cas :
    - . Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.
    - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
    - . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à moins de 5,00 mètres lorsqu'il n'est pas busé, les clôtures doivent être démontables.
- . Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet

◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).

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

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- Les espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 5 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.
- Il est porté à 0,60 en cas d'activité économique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application des coefficients d'occupation des sols du présent article ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - . aux constructions à caractère social, culturel, sportif et scolaire.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUL**

La zone 1AUL est principalement destinée aux activités de sports et de loisirs.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la pratique des sports et des loisirs non motorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Eaux pluviales**

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction sauf en cas d'impossibilité technique.

### **PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
  - . 5,00 mètres de l'alignement de la voie,
  - . à 10,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les constructions à usage d'habitation.
  - . à 5,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les autres constructions.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport à l'alignement, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12,00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).  
Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires, mesurée à partir du long pan, peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à au moins 5,00 mètres de l'axe du fossé lorsqu'il n'est pas busé.
- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12.00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage ou un rez-de-chaussée sur sous-sol plus combles aménageables.

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 12,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme et volumétrie :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans.
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle

ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

- . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- . Les couvertures de tons ocre sont interdites.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- ◆ Clôtures :
- En bordure des emprises publiques :
  - . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduit ou non, sont interdites.
- Sur les limites séparatives :
  - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1,70 mètres.
  - . Les clôtures ou brises vue constituées de bâchesplastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
- Dans tous les cas :
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
  - . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
  - . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à moins de 5,00 mètres lorsqu'il n'est pas busé, les clôtures doivent être démontables.

◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY**  
**CARACTERE DE LA ZONE UY**

La zone 1AUY est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

**SECTION I**

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- ◆ Les constructions et utilisations du sol ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles doivent en outre s'intégrer dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.
  - Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
  - Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont

soumises à autorisation et dont le rayon d'affichage est supérieur à 3000,00 mètres.

- Les surfaces commerciales à condition qu'elles ne dépassent pas 3000 mètres carrés de surface de vente.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre à condition qu'ils soient liés à l'activité commerciale.
- L'aménagement de terrain pour le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **ACCES**

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade RD 610.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.
- De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10,00 mètres d'emprise au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

## PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

## ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - . 5,00 mètres de l'alignement des voies.
  - . 10,00 mètres par rapport à l'emprise de la rocade RD 610.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites du domaine ferroviaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions se raccordant à une voie ferrée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre une construction à usage d'habitation et une autre construction doit être d'au moins 4,00 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage, ou un rez-de-chaussée sur sous-sol plus combles aménageables.
- La hauteur maximum des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 12,00 mètres avec un maximum de 14,00 mètres de faîtage.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard. ) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Forme et volumétrie :
  - Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans.
  - Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
  - Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
  - Les extensions doivent éviter de par leur volume, l'effet d'appendice et être reliées au bâtiment principal par une articulation.
  - Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.
  - Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
  - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - soit de mur plein couvert d'un enduit de teinte claire et surmonté d'un couronnement.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres.
- . Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les clôtures ou brises vues constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduits ou non, sont interdites.
  - . Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.
  - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Sur les limites séparatives :
- . Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.
- ◆ Bennes à déchets.
- Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.
- ◆ Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).
- Dans une bande de 100,00 mètres mesurée à partir de l'axe de la rocade RD 610, les parkings devront dans la mesure du possible être dissimulés derrière le bâtiment.  
En cas d'impossibilité de les réaliser à l'arrière du bâtiment, il conviendra de les dissimuler derrière une haie végétale.

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

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 10 places. Toutefois, dans une bande de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la rocade RD 610, lorsque le stationnement est réalisé sur le côté du bâtiment, il est exigé un arbre pour 3 places.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AUA**

La zone 2AUA est une zone à urbaniser à vocation d'habitat destinée à l'extension urbaine future de la commune. L'urbanisation immédiate est presque totalement interdite dans les conditions du présent règlement.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

Une partie de la zone est située en zone inondable telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit situé sur une aire de camping à la ferme située à proximité d'une exploitation agricole ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

#### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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

#### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement avant d'être rejetés.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent subir un prétraitement avant d'être rejetées.

## PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

## ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 10,00 mètres de l'alignement des voies,
  - 10,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

### Ces règles s'appliquent également :

- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- ◆ De plus, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins:
  - 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- . aux bâtiments d'exploitation agricole.
- . aux réseaux d'intérêt public.
- . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

- Les constructions doivent être éloignées des limite(s) séparative(s) d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au

niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

- Lorsque la zone A est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10,00 mètres.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
  - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- La hauteur des constructions d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 7,00 mètres.
- La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 14 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard )

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### ◆ Forme :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

### ◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, des toitures, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles canal,...). Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
  - . Les couvertures de tons ocre sont interdites.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées :
  - .- soit de grillage plastifié en mailles soudées reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - . soit de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies vives.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les murs pleins sont interdits.
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- . Les clôtures ou brises vues constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils

s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

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

- Lorsque le terrain supporte une construction à usage d'habitation, 20% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AHY**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AHY est une zone destinée au regroupement de bâtiments et équipements agricoles.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, à l'exception des élevages d'animaux.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

###### **ACCES**

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

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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

#### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

##### *Eaux pluviales*

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetées.

#### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

Ces règles s'appliquent également :

- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 7,00 mètres.
- La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 14 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard )

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, des toitures, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles canal,..). Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
  - . Les couvertures de tons ocre sont interdites.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées :
  - . soit de grillage plastifié en mailles soudées reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - . soit de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies vives.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les murs pleins sont interdits.
- . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

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

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer une dissimulation visuelle.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable tel que délimité sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les côtés de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace sont interdits.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

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

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### EAU POTABLE

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

###### Eaux pluviales

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- ◆ - De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :
  - 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.
- Cette règle s'applique :
  - . en dehors des espaces urbanisés.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
  - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
  - . aux réseaux d'intérêt public.
  - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- Les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH**

### **CARACTERE DE LA ZONE NH**

La zone NH est une zone naturelle comportant des constructions isolées.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les aménagements ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes, sont autorisés dans la limite de 50 mètres carrés maximum, à condition de ne créer aucun nouveaux logements.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

###### **ACCES**

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

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées*

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

#### *Eaux pluviales*

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire ces distances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard ), ou portant atteinte par son aspect à son environnement, est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Les tons des murs, des couvertures de toute menuiserie, et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :
  - . Les clôtures doivent être constituées :
    - de dispositifs rigides reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

- Dans tous les cas :
  - . . Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.
- ◆ Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (Voir annexes du règlement).

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

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement végétal contribuant à sa bonne insertion dans l'environnement.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

### **CARACTERE DE LA ZONE NL**

La zone NL est une zone naturelle de loisirs.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports et des loisirs.
- Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

###### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### EAU POTABLE

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.

###### Eaux pluviales

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la réglementation et législation en vigueur.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

#### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, et des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
- ◆ Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).

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

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP**

### **CARACTERE DE LA ZONE NP**

La zone NP est une zone naturelle de protection des zones humides.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable tel que délimité sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage tels que délimités sur le règlement graphique.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les côtés de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités de découverte de la nature et qu'elles ne dépassent pas 20 mètres carrés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'édification des clôtures, sous réserve de ne pas fermer les sentiers piétonniers.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- ◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **ANNEXE "CODE DE L'URBANISME"**

### **Dispositions législatives et réglementaires demeurant applicables sur le territoire de la commune**

-----

#### **Art. L.111-7**

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

#### **Art. L.111-8**

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L.111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

#### **Art. L.123-6 (extrait)**

.....

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

#### **Art. L. 421-8**

A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

#### **Art. L. 421-5**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;

- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

#### **Art. L. 421-6**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

#### **Art. R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Art. R.111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Art. R.111.15.**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies à l'article L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Art. R.111.21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Extrait du code de l'urbanisme :****TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES****CHAPITRE PREMIER - CHAMP D'APPLICATION***(D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 9)***SECTION I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES****Sous-section 1 - Constructions nouvelles soumises a permis de construire****Art. R\*. 421-1**

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R\*. 421-2 à « R\*. 421-8-1 » qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R\*. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Art. R\*. 421-2**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à « cinq » mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à « cinq » mètres carrés.
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R\*. 111-32 » et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés
- c) Les éoliennes « terrestres » dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingt
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R\*\*. 421-12
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R\*\*. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- h) Le mobilier urbain
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière
- j) Les terrasses ou plates-formes de plain-pied

**Art. R\*. 421-3**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

**Art. R\*. 421-4**

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

**Art. R\*. 421-5**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ; Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ; La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ; La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial. **Art. R\*. 421-6**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

**Art. R\*. 421-7**

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois

**Art. R\*. 421-8**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.**Art. R\*. 421-8-1**

En application du e de l'article L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

### **Sous-section 3 - Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable**

#### **Art. R\*. 421-9**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

En dehors des « secteurs sauvegardés » et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à « cinq » mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R\*. 111-32, dont la « surface de plancher » est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.
- h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont

la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.

- i) Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

#### **Art. R\*. 421-10**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R\*\*. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Art. R\*. 421-11**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;
- c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

#### **Art. R\*. 421-12**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article R\*. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## SECTION II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS

### **Art. R\*. 421-13**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R\*. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur « les constructions et les installations mentionnées aux articles R\*. 421-8 et R\*. 421-8-1 » ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article. Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R\*. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

### **Sous-section 1 - Travaux soumis à permis de construire**

#### **Art. R\*. 421-14**

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R\*. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9 ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

**Art. R\*. 421-15**

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

**Art. R\*. 421-16**

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R\*. 421-8

**Sous-section 2 - Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable****Art. R\*. 421-17**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R\*. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à « cinq » mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R\*. 431-2 du présent code ;

### **SECTION III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

#### **Art. R\*. 421-18**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R\*\*. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R\*. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Sous-section 1 - Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager**

#### **Art. R\*. 421-19**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
  - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
  - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R\*. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

#### **Art. R\*. 421-20**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux *h, i et j* de l'article R\*\*. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

#### **Art. R\*. 421-21**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

#### **Art. R\*. 421-22**

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux *a, b, c et d* de l'article R\*. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

### **Sous-section 2 - Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable**

#### **Art. R\*. 421-23**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au *a* de l'article R\*\*. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre I<sup>er</sup> du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R\*\*. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Art. R\*. 421-23-1**

Les dispositions du d de l'article R\*. 421-23 ne sont pas applicables :

- a. Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

- b. Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;
- c. Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

#### **Art. R\*. 421-24**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Art. R\*. 421-25**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

### **SECTION IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉMOLITIONS**

#### **Art. R\*. 421-26**

Les démolitions mentionnées aux articles R\*. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R\*. 421-29.

#### **Art. R\*. 421-27**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

#### **Art. R\*. 421-28**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine « dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

### **Art. R\*. 421-29**

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

## **ANNEXE "ESPACES BOISES"**

### **ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME**

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

**ARRETE PREFECTORAL N° 78.3260 DU 10 JUILLET 1978**

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

**CATEGORIE 1 :**

Coupes d'amélioration des peuplements de feuillus et de résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans ou plus et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

**CATEGORIE 2 :**

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

**CATEGORIE 3 :**

Coupes de régénération des peuplements résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

**CATEGORIE 4 :**

Coupes rases de taillis simples parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou futaie feuillue.

**CATEGORIE 5 :**

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 24 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.

**CATEGORIE 6 :**

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse.

**CATEGORIE 7 :**

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

**CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT SOUS RESERVE :**

I que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| - Catégorie 1       | sans limitation  |
| - Catégorie 2       | 5 ha             |
| - Catégorie 3       | 5 ha             |
| - Catégorie 4       | 10 ha            |
| - Catégorie 5       | 10 ha            |
| - Catégories 6 et 7 | sans limitation. |

- 2 que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées sur :
- . une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé,
  - . une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
  - . les sites et paysages sur lesquels des mesures de protection peuvent être prises en application de l'article R.142.2 du Code de l'Urbanisme.



## **ANNEXE "DEFINITIONS"**

### **I - PROPRIETE**

#### Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

#### Limite séparative

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

### **II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### Opération d'aménagement

Lotissement, permis groupé, Association Foncière Urbaine (A.F.U.), Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

#### Permis de construire « valant division » ou « groupé »

Travaux qui portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet. (R 431-24)

Cette opération consiste généralement à réaliser un groupe de maisons individuelles d'habitation vendues en l'état futur d'achèvement. Elle se distingue du lotissement car la division se réalise après la délivrance du permis de construire. Au contraire, le lotissement d'un terrain consiste à l'aménager pour le diviser en plusieurs lots qui seront vendus comme terrains à bâtir.

#### Lotissement

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

Les lotissements qui prévoient la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, sont soumis à permis d'aménager. Tous les autres lotissements nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

#### Construction à usage d'habitat individuel

Construction comportant un seul logement.

#### Construction à usage d'habitat collectif

Construction comportant au moins deux logements.

### III- **COEFFICIENTS**

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

Rapport entre la surface de plancher définie à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

### IV - **VOIRIE**

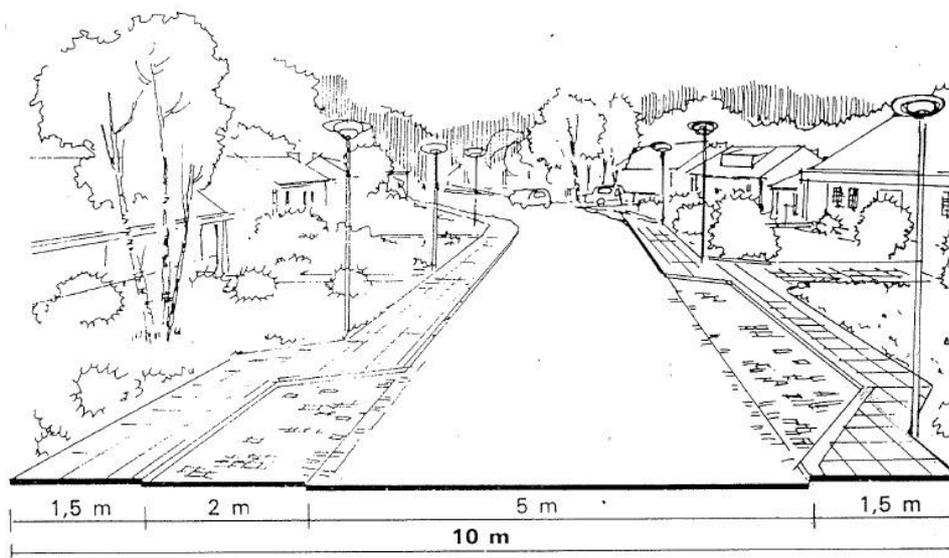
#### Limite de la voie

- a) Présence d'un plan d'alignement approuvé :
  - Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.
- b) En l'absence de plan d'alignement :
  - Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

#### Largeur d'une voie

Largeur de l'emprise d'une voie. L'emprise d'une voie comprend la bande de roulement, mais également les espaces publics connexes tels que les trottoirs, les pistes cyclables,...

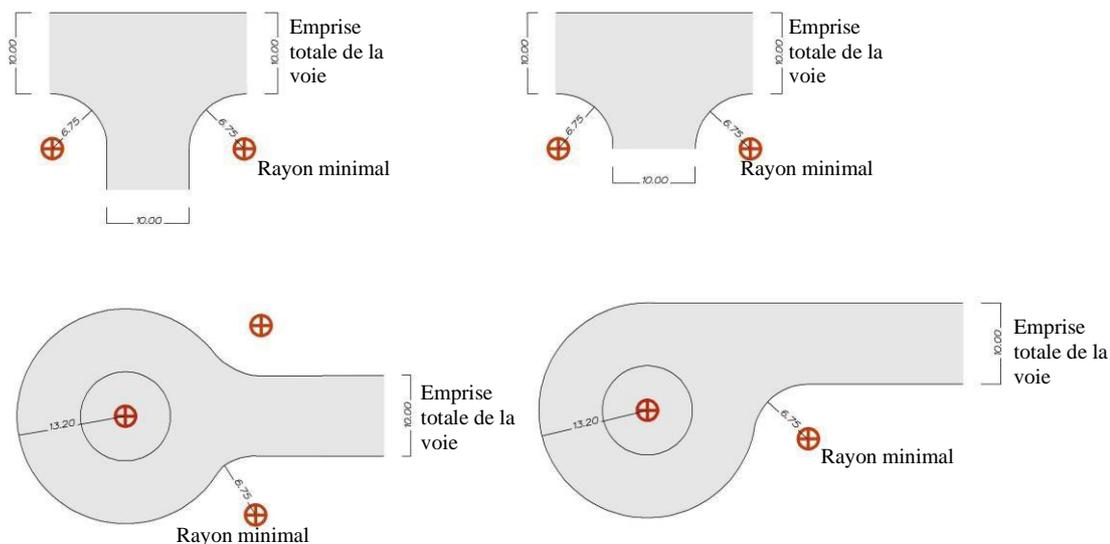
Exemple :



### Voies nouvelles en impasse

Dans les voies nouvelles en impasse, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de 10,00 mètres d'emprise, cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants :



## **V - DIVERS**

### Acrotère

Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

### Croupe

Petit versant réunissant à leurs extrémités les longs pans de certains toits allongés.

### Petite croupe ou demi-croupe

Croupe qui ne descend pas aussi bas que les longs pans en d'autres termes, c'est un pignon coupé.

### Changement de destination

Il n'y a changement de destination qu'entre les différentes catégories fixées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement de P.L.U. : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

Les changements de destination relèvent de la déclaration préalable sauf s'ils entraînent des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, en touchant à la façade, ou s'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses ; ils sont alors soumis à permis de construire.

### Constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Façade de terrain

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Extension d'une construction existante

Création de surface supplémentaire (Surface de plancher) à partir d'une construction existante, que ce soit horizontalement ou verticalement (création d'un étage supplémentaire, par exemple).

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :Exemples d'installations :

Antennes, poteaux, pylônes, station hertzienne, ouvrages techniques divers, relais, postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison, postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, etc...

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel c'est-à-dire le sol existant avant tout terrassement ou exhaussement.

Constructions annexes

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que garages, abris de jardin...

E.H.P.A.D. (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) :

Etablissement assurant l'hébergement de personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes et ayant signé une convention tripartite de 5 ans avec le Conseil Général et l'Etat qui l'oblige à respecter un cahier des charges et à avoir une démarche qualité pour assurer aux résidents un accueil dans les meilleures conditions de sécurité, d'hygiène et de confort, sous contrôle régulier de l'A.R.S qui en garantit le bon fonctionnement, et/ou établissement médicalisé qui propose à ses résidents un encadrement médical (médecin, infirmières, aides soignantes, kinésithérapeute...) et social (animateurs) et des activités adaptées au niveau de dépendance de la personne.

Résidence seniors :

Structure d'accueil pour personnes âgées autonomes, valides ou handicapées (mais non dépendantes) destinée à éviter l'isolement de ces personnes et à retarder l'entrée en établissement, et/ou regroupement de logements indépendants, en location et/ou en accession à la propriété et adaptés aux personnes âgées (pavillons de plain pied, accessibilité facilitée, équipements sanitaires adaptés, peu de terrain), accompagné de services collectifs, dont l'usage est facultatif et payant, destinés à assurer une présence quotidienne pour sécuriser (visite de convivialité, prévention), faciliter la vie quotidienne (assistance, médiation, aide matérielle) et favoriser la vie sociale (animations, liens avec l'extérieur).

Haies vives :

Les haies vives sont des haies pluri-espèces composées de persistants et éventuellement de caducs permettant d'apporter de la variété.

## **ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT"**

### ➤ **NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES**

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction.

### **2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

### **3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,

- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

#### **4 - POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

#### **5 - POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

#### **6 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES, LES LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES AGEES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## **7 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX**

### ➤ Hôtels

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

### ➤ Restaurants

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 mètres carrés de surface de plancher de la construction.

### ➤ Autres commerces

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- trois places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- quatre places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **8 – POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des équipements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

## **9 - POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,

- des besoins des membres du personnel (en plus des élèves / visiteurs),

avec au minimum :

**Pour les établissements du premier degré**

Deux places de stationnement par classe.

**Pour les établissements du deuxième degré**

Trois places de stationnement par classe.

**Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes**

25 places de stationnement pour 100 personnes.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

➤ **NORMES POUR LES DEUX-ROUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.