

## SOMMAIRE

<u>NOTE LIMINAIRE :</u>	p.2

### PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 :	Champ d'application territorial	p.8
Article 2 :	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations RELATIVES A l'occupation des sols	p.8
Article 3 :	Division du territoire en zones	p.10
Article 4 :	Adaptations mineures	p.11

### PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	p.13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	p.22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	p.31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	p.38

### PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	p.47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	p.56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE	p.64

### PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p.69
--------------------------------------	------

### PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p.79
--------------------------------------	------

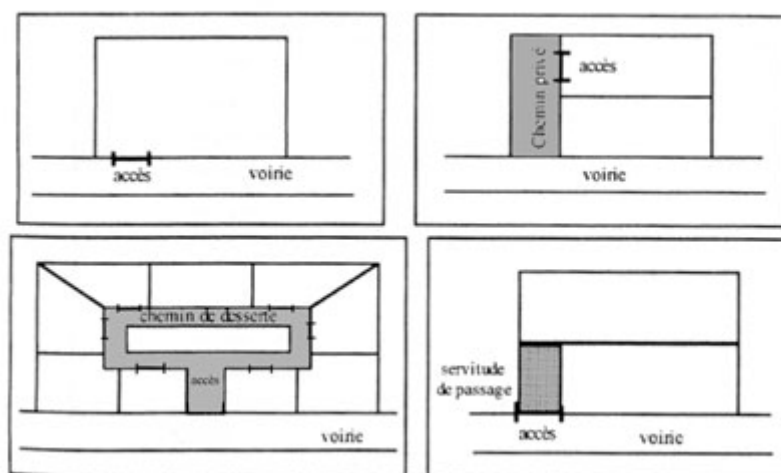
## NOTE LIMINAIRE :

### Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

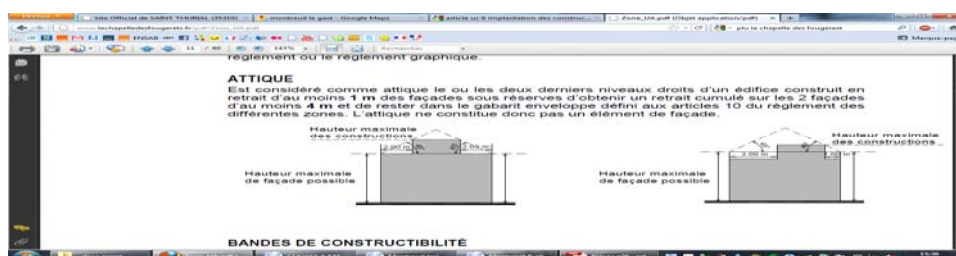


### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Attique :

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits d'un édifice construit en retrait d'au moins 1 m des façades sous réserves d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10 du règlement des différentes zones. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



### Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide.
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs.
- les portes non vitrées.

#### **Bardage** :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

#### **Carport** :

Il s'agit d'une structure légère en bois avec une couverture ne présentant pas de cloison étanche, généralement ouvert sur les côtés et sous lequel se stationnent les voitures.

#### **Construction annexe** :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière, par exemple : garage, abri de jardin, abri à vélo, carport... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

#### **Construction principale** :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

#### **Chien-assis** :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

#### **Démolition de constructions** :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

#### **La destination des constructions** :

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

- **La notion de destination** des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.
- **Les notions d'affectation, voire d'utilisation**, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

- **La notion de destination** est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

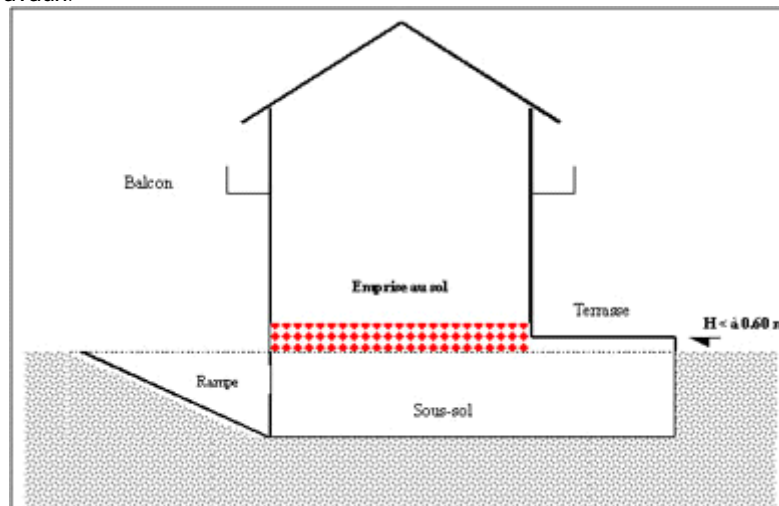
#### Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

#### Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

#### Extension :

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

#### Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

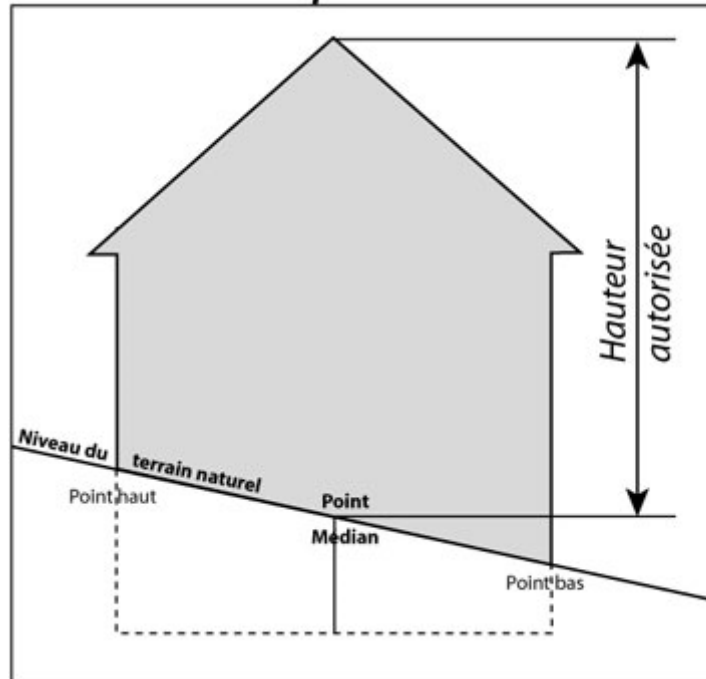
### Fond de parcelles :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

### Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

#### **Cas d'un terrain en pente**



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre, à l'exclusion de certaines zones (UG, UH, UZ) prévoyant un système différent et plus contraignant.

### Installations :

Seront comprises comme installations dans les projets architecturaux : l'ensemble des appareils, des alimentations installées en extérieur. Par exemple : éolienne, unité extérieure pour l'aérothermie...

### Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

### Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

### Marge de Reculement :

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

**Mineur (extension mineure ou travaux présentant un caractère mineur) :**

Sont considérés comme mineurs dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la SHON de la construction existante ne dépassant pas 15 %.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Oriel :**

Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

**Surface de Plancher (SDP) :**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

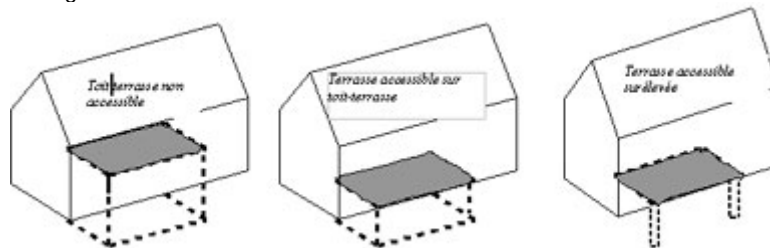
**Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ( Pour mémoire) :**

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction. Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher.

**Toit terrasse :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit accessible ou non.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.



**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voirie publique ou privée :**

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

*"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité ».*

**PARTIE 1 :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-4, et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Montreuil-le-Gast.

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

1° SONT ET DEMEURENT NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU :

- Les articles R.111-2, R.111-4, et R.111-21 :

Qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature :

- A porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- A compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- A 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 (article R.111-21).

- Les articles L.111-7 à L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) :

Qui permettent d'opposer un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations :

1 . A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération d'utilité publique, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

2 . Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

3 . Qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (L.123-6).

4 . Intéressants une Zone d'Aménagement Concerté (article L.311-2).

5 . Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles inclus dans un périmètre de secteur sauvegardé, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).



- **L'article R.111-15 :**

Qui stipule que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement et qu'il peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par son importance, son situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## 2° SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU :

- Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, règlement de sécurité, établissements recevant du public, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et autres réglementations spécifiques.
- Le droit de préemption urbain.  
Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain figurent sur les documents graphiques à titre d'information.
- Le permis de démolir sur tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

## 3° SE SUPERPOSENT AUX DISPOSITIONS DU PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

## 4° S'AJOUTENT AUX DISPOSITIONS DU PLU :

- Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, etc.

## 5° RAPPELS :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Aux termes de la Loi du 27 septembre 1941, « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00. Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations. Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Au sein des secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifié au plan de zonage par une trame spécifique : En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Vilaine, les constructions et occupations de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites.

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

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°5 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- **UC** : Zone d'habitat correspondant à la zone urbaine centrale.
- **UE** : Zone d'habitat correspondant aux zones d'extensions de l'urbanisation :
- **UEa** : secteur urbanisé mais peu équipé (assainissement autonome).
- **UEc** : secteur qui comporte des règles spécifiques relatives à la hauteur des constructions autorisées et aux limites séparatives .
- **UA** : Zone d'activité accueillant des établissements industriels, artisanaux et de services.
- **UL** : Zone d'équipements à vocation sportive et de loisirs en plein air.
- **1AUE** : Zone à urbaniser à vocation d'habitat où les réseaux ont une capacité suffisante.
- **1AUA** : Zone à urbaniser destinée à l'accueil des établissements tertiaires et de services.
- **2AUE** : Zone à urbaniser à vocation d'habitat insuffisamment équipée.
- **A** : Zone agricole.
- **N** : Zone naturelle protégée :
- **Nh** : secteur d'habitat diffus où l'adaptation, l'extension limitée ou le changement de destination du bâti traditionnel existant sont admis sous réserve ;
- **Ne**, secteur destiné à l'accueil d'équipements techniques publics.

Le document graphique fait en outre apparaître les différentes mentions prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- Les espaces boisés et espaces verts à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments remarquables identifiés à protéger en vertu de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- Les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité en vertu de l'article L.123-1.7°bis du Code de l'Urbanisme.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Desserte par la voirie et accès
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et abords
- ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules
- ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'Urbanisme).

## **PARTIE 2 :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UC DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone couvre le centre traditionnel de la commune. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise une densification de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services dans le respect de la morphologie urbaine environnante et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

En zone UC, le bâti traditionnel ancien est prédominant, définissant un cadre urbain cohérent et de qualité qui mérite d'être préservé et mis en valeur.

La zone UC comporte un alignement commercial à protéger, repéré au plan de zonage par une trame spécifique.

### **Article UC1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

- Le long de l'alignement commercial à protéger, inscrit au plan de zonage, la création d'habitations ou de logements en rez-de-chaussée, lors d'un aménagement, d'une extension, reconstruction, réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment comportant un rez-de-chaussée commercial.

## **Article UC2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

## **Article UC3**

### **Accès et voiries**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.

#### **DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées revêtues de matériaux stables et non dégradables et en bon état d'entretien dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

## **Article UC4**

### **Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur et les prescriptions du service gestionnaire.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Tout aménagement sur le terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques et les canalisations doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public. Il ne sera admis qu'une seule antenne parabolique, qu'un seul râteau et treillis par immeuble d'habitation collectif.

## **Article UC5**

### **Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

## **Article UC6**

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

#### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait inférieur à un mètre de l'alignement, les extensions de cette construction sont également autorisées dans le prolongement du retrait existant.

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

#### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

## **Article UC7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

#### **1 - REGLE GENERALE :**

##### IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait inférieur à un mètre de la limite séparative, les extensions de cette construction sont également autorisées dans le prolongement du retrait existant.

##### EXCEPTIONS :

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

#### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



## **Article UC8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

## **Article UC9**

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardins ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>.

## **Article UC10**

### **Hauteur des constructions**

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

#### **1 - HAUTEUR ABSOLUE :**

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faitage, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+1+comble). Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 3 mètres au faitage.

#### **2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

#### **3 – LES BATIMENTS EXISTANTS :**

En cas de restauration et d'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

## **Article UC11**

### **Aspect extérieur des constructions**

#### **ASPECT GENERAL**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;

- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

#### VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les pignons doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement spécifique. Ils sont traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

#### PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de teinte neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

#### TOITURES

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

Les toitures qui revendiquent un caractère traditionnel doivent être composées de deux pentes symétriques et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires. Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées d'acrotères ainsi que de toiture mono-pente.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions, est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires. Pour les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture celles-ci peuvent se traduire par des toitures métalliques, végétalisées dans un souci d'économie d'énergie.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Leur hauteur ne peut excéder 1,60 mètre.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique.

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Les constructions identifiées comme devant être protégées en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'un permis de démolir.

## **Article UC12**

### **Stationnement des véhicules**

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

Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

De façon à ce que les places de stationnement respectent la réglementation en vigueur.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement de véhicule par logement aménagé et/ou un garage compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m<sup>2</sup> minimum pour les cycles.

Pour les constructions à usage artisanal, il doit être réalisé 1 place de stationnement par employé et une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.D.P, créée.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage commercial, avec une :

S.D.P. < 150m<sup>2</sup> : aucun emplacement n est exigé.

S.D.P. ≥.150m<sup>2</sup> : un emplacement par tranche de 10 m<sup>2</sup>

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.123.1-2 du Code de l'urbanisme.

## **Article UC13**

### **Espaces libres et plantations**

#### **PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

## OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert commun.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2,00 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

## Article UC14

### Coefficient d'occupation du sol

Néant.

## **ZONE UE DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone couvre les zones d'extensions de l'urbanisation. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales (uniquement possible dans le secteur UEc), artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise une densification de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services dans le respect de la morphologie urbaine environnante et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

En zone UE, le tissu urbain se compose essentiellement d'un habitat pavillonnaire récent.

La zone UE comprend :

- Un secteur UEa, urbanisé mais peu équipé (assainissement autonome).
- Un secteur UEc qui comporte des règles spécifiques relatives à la hauteur des constructions autorisées

La zone UE comporte un cours d'eau.

### **Article UE1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.
- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

## **Article UE2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

#### **En secteur UEc :**

- Les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation.

## **Article UE3**

### **Accès et voiries**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.

#### DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées revêtues de matériaux stables et non dégradables et en bon état d'entretien dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### Article UE4

##### Desserte par les réseaux

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**En UEa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau d'assainissement collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur et les prescriptions du service gestionnaire.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Dans ce cas, il pourra également être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que déssableurs ou déshuileurs à l'exutoire.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être ré infiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockant (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb), etc.) pourra être imposée.

Tout aménagement sur le terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit.



Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques et les canalisations doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râteaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public. Il ne sera toléré qu'une seule antenne parabolique, qu'un seul râteau et treillis par immeuble d'habitation collectif.

### **Article UE5**

#### **Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

**En UEa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

### **Article UE6**

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

##### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait inférieur à un mètre de l'alignement, les extensions de cette construction sont également autorisées dans le prolongement du retrait existant.

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables. Des exceptions pourront être accordées pour des questions d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

##### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

### **Article UE7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

## 1 - REGLE GENERALE :

### IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait inférieur à un mètre de la limite séparative, les extensions de cette construction sont également autorisées dans le prolongement du retrait existant.

### EXCEPTIONS :

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

## 2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article UE8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non règlementé

### **Article UE9**

**Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardins ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>.

### **Article UE10**

**Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.*

## 1 - HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1 ou R+ comble). Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

**En secteur UEc** : la hauteur des immeubles collectifs est limitée à 15 mètres au faîtage, ouvrages techniques et de superstructures inclus. Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+2+comble). Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres au faîtage.

## **2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

## **3 – LES BATIMENTS EXISTANTS :**

En cas de restauration et d'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

### **Article UE11**

#### **Aspect extérieur des constructions**

##### **ASPECT GENERAL**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

##### **VOLUMES**

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les pignons doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement spécifique. Ils sont traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

##### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de matériaux écologiques (terre, briques,...) est autorisé.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de teinte neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

##### **TOITURES**

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

A l'exception des toitures terrasses, les toitures qui revendiquent un caractère traditionnel doivent être composées de deux pentes symétriques et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires. Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées d'acrotères ainsi que de toiture mono-pente.

Des pentes asymétriques aux angles maximaux de 55° sur le versant sud et de 35° sur le versant nord sont seules admises afin d'optimiser le fonctionnement de capteurs solaire dédiés au chauffage.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions, est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires. Pour les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture celles-ci peuvent se traduire par des toitures métalliques, végétalisées dans un souci d'économie d'énergie.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique.

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Les constructions identifiées comme devant être protégées en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'un permis de démolir.

## **Article UE12**

### **Stationnement des véhicules**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement de véhicule par logement, garage compris.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être réalisé 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.D.P de construction avec au minimum 1 place par logement.

A l'exception des constructions à usage d'habitation collective situées en UEc pour lesquelles le stationnement est réalisé en sous-sol, le stationnement peut être réalisé en rez-de-jardin.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules par logement, garage compris, plus 1 place pour visiteurs par tranche de 4 logements.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de S.D.P. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

Pour les constructions à usage commercial, il doit être réalisé une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de S.D.P à usage commercial, une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P pour les commerces de bouches (ce que l'on entend par commerce de bouche : toutes les activités liées au secteur économique de la restauration et de l'alimentation, hors grandes surfaces alimentaires).

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il doit être réalisé une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute construite.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m<sup>2</sup> minimum pour les cycles.

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.123.1-2 du Code de l'urbanisme.

## **Article UE13**

### **Espaces libres et plantations**

#### **PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

#### OBLIGATION DE PLANTER

Une bande de 5 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan de zonage doit être aménagée en espace naturel.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert commun.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

#### **Article UE14**

##### **Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **ZONE UL DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone est affectée essentiellement aux équipements sportifs et de loisirs en plein air.

La réglementation applicable autorise l'accueil et le développement des constructions et occupations à usage d'équipements à vocation culturelle, éducative, sportive, touristiques et de loisirs et des annexes qui y sont liées.

La zone UL comporte un cours d'eau.

### **Article UL1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

SONT INTERDITES:

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2.

### **Article UL2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement...).
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

### **Article UL3**

#### **Accès et voiries**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue,

soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.

#### DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### Article UL4

##### Desserte par les réseaux

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Tout aménagement sur le terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques et les canalisations doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.



Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râdeaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public.

#### **Article UL5**

##### **Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

#### **Article UL6**

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

###### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolées doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Des exceptions pourront être accordées pour des questions d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

###### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

#### **Article UL7**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

###### **1 - REGLE GENERALE :**

###### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :**

Aucun bâtiment ne peut être édifié sur les limites séparatives.

###### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, le recul doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

### EXCEPTIONS :

Aucune construction et installation ne peut être édifée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

## **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article UL8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non règlementé

### **Article UL9**

#### **Emprise au sol**

Néant.

### **Article UL10**

#### **Hauteur des constructions**

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

## **1 - HAUTEUR ABSOLUE :**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

## **2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

## **3 – LES BATIMENTS EXISTANTS :**

En cas de restauration et d'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

## Article UL11

### Aspect extérieur des constructions

#### ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme). Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

#### VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

#### PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

#### TOITURES

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures qui revendiquent un caractère traditionnel doivent être composées de deux pentes symétriques et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires. Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées d'acrotères ainsi que de toiture mono-pente.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions, est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires. Pour les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture celles-ci peuvent se traduire par des toitures métalliques, végétalisées dans un souci d'économie d'énergie.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

La hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 2 mètres.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure de zones A et N doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essence locale.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantées de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique.

### **Article UL12**

#### **Stationnement des véhicules**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

### **Article UL13**

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

##### PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

##### OBLIGATION DE PLANTER

Une bande de 5 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan de zonage doit être aménagée en espace naturel.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure de zones A et N doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essence locale.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

#### **Article UL14**

#### **Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **ZONE UA DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone couvre les établissements industriels, artisanaux et de services existants.

Elle est dévolue à l'accueil des activités économiques nouvelles peu nuisantes et au développement des activités existantes dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté préfectoral du 05.10.2001.

### **Article UA1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce de détail.
- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

### **Article UA2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface maximum de 50 m<sup>2</sup> de la S.D.P existante, à la date de mai 1999.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

## **Article UA3**

### **Accès et voiries**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.

#### DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées revêtues de matériaux stables et non dégradables et en bon état d'entretien dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément aux véhicules lourds de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

## **Article UA4**

### **Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome est obligatoire.

Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif au frais du propriétaire dès sa réalisation.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Les eaux pluviales provenant des propriétés doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Dans ce cas, il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être ré infiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockant (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb, etc....) pourra être imposée.

Tout aménagement sur le terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques et les canalisations doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public.

#### Article UA5

##### Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.



## **Article UA6**

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

#### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Des exceptions pourront être accordées pour des questions d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

#### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

## **Article UA7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

#### **1 - REGLE GENERALE :**

##### IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives à condition de réaliser un mur coupe-feu.

##### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, le recul doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone à vocation d'habitat, la distance d'isolement est portée à 10 mètres.

##### EXCEPTIONS :

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

#### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article UA8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës, doivent toujours être édifiées une distance les uns des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toitures.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres, permettant suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article UA9**

### **Emprise au sol**

Néant.

## **Article UA10**

### **Hauteur des constructions**

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

#### **1 - HAUTEUR ABSOLUE :**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

#### **2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

#### **3 - LES BATIMENTS EXISTANTS :**

En cas de restauration et d'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

## **Article UA11**

### **Aspect extérieur**

#### **ASPECT GENERAL**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

#### VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

#### PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

#### TOITURES

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

Les toitures qui revendiquent un caractère traditionnel doivent être composées de deux pentes symétriques et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires. Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées d'acrotères ainsi que de toiture mono-pente.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions, est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires. Pour les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture celles-ci peuvent se traduire par des toitures métalliques, végétalisées dans un souci d'économie d'énergie.

#### CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

La hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 2 mètres.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure de zones à vocation d'habitat doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux.

### **Article UA12**

#### **Stationnement des véhicules**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement par 60m<sup>2</sup> de S.D.P. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

Pour les constructions à usage de commercial, il doit être réalisé une place de stationnement par employé et une place par 40m<sup>2</sup> de S.D.P créée. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et de divers véhicules utilitaires ;

avec une S.D.P. < 150m<sup>2</sup> : aucun emplacement exigé.

S.D.P ≥ 150m<sup>2</sup> : un emplacement par tranche de 10m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il doit être réalisé une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de S.D.P construite. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et aux véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il doit être réalisé une place de stationnement par 120m<sup>2</sup> de S.D.P construite.

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.123.1-2 du Code de l'urbanisme.

### **Article UA13**

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

#### PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

#### OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière (hors terrain situé en zone artisanale) doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure de zones à vocation d'habitat doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées par des rideaux d'arbres ou de haies vives.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

#### **Article UA14**

#### **Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **PARTIE 3 :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1AUE DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone naturelle équipée est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1AUE comporte un secteur archéologique, repéré au plan de zonage par une trame spécifique.

La zone 1AUE comporte également un cours d'eau.

### **Article 1AUE1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AUE2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

- Les constructions de toute nature dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

## **Article 1AUE2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'extension d'une construction principale existante.

Sont admis, sous réserve que la localisation ne compromette pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les constructions à destination d'habitation réalisées sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve que le projet occupe la totalité des terrains non bâtis de la zone.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

## **Article 1AUE3**

### **Accès et voiries**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.



## DESSERTER PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées revêtues de matériaux stables et non dégradables et en bon état d'entretien dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.). Les ruelles piétonnes sont autorisées si elles ne dépassent pas 60m de longueur.

## Article 1AUE4

### Desserte par les réseaux

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur et les prescriptions du service gestionnaire.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Le système d'assainissement des eaux pluviales doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur et les prescriptions du service gestionnaire.

#### LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS, ENERGIE

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public

### Article 1AUE5

#### Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

### Article 1AUE6

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

##### 1 - REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

##### 2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

### Article 1AUE7

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

## 1 - REGLE GENERALE :

### IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait inférieur à un mètre de la limite séparative, les extensions de cette construction sont également autorisées dans le prolongement du retrait existant.

### EXCEPTIONS :

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

## 2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article 1AUE8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

### **Article 1AUE9**

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardin non accolés ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>.

### **Article 1AUE10**

#### **Hauteur des constructions**

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

## 1 - HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 9 mètres, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1 ou R+comble ou R+attique). Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

La hauteur des constructions groupées ou à usage collectif est limitée à 11 mètres, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+1+ comble ou R+1+attique ou R+2). Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 3 mètres au faîtage sauf optimisation énergétique.

## 2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

### Article 1AUE11

#### Aspect extérieur des constructions

##### ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Elles adopteront en priorité la démarche « Haute Qualité Environnementale » par leur choix des procédés, produits et matériaux de construction (matériaux recyclables présentant de bonnes qualités d'isolation, permettant des économies d'énergies, etc.).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

##### VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les pignons doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement spécifique. Ils seront traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

##### PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone. L'emploi de matériaux écologiques (terre, briques,...) est autorisé.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de teinte neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

## TOITURES

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

A l'exception des toitures terrasses, les toitures qui revendiquent un caractère traditionnel doivent être composées au minimum de deux pentes et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires. Pour les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées d'acrotères ainsi que de toiture mono-pente.

Des pentes asymétriques aux angles maximaux de 55° sur le versant sud et de 35° sur le versant nord sont seules admises afin d'optimiser le fonctionnement de capteurs solaires dédiés au chauffage.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires. Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées par des toitures métalliques, végétalisées dans un souci d'économie d'énergie.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Leur hauteur ne peut excéder 1,60 mètre.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique.

## Article 1AUE12

### Stationnement des véhicules

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement de véhicules par logement aménagé, garage compris.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement de véhicules par tranche de 60m<sup>2</sup> de S.D.P de construction avec au minimum 1 place par logement.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules par logement, garage compris, plus 1 place pour visiteurs par tranche de 3 logements.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de S.D.P. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

Pour les constructions à usage commercial, il doit être réalisé une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de S.D.P à usage commercial, une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les commerces de bouches (ce que l'on entend par commerce de bouche : toutes les activités liées au secteur économique de la restauration et de l'alimentation, hors grandes surface alimentaires).

Pour les constructions à usage artisanal, il doit être réalisé une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de S.D.P construite.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m<sup>2</sup> minimum pour les cycles.

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.123.1-2 du Code de l'urbanisme.

## **Article 1AUE13**

### **Espaces libres et plantations**

#### **PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

## OBLIGATION DE PLANTER

Une bande de 5 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan de zonage doit être aménagée en espace naturel.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter des espaces verts communs d'au moins 10 % de la surface lotie.

Les clôtures sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives en bordure des zones A et N doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

## **Article 1AUE14**

### **Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **ZONE 1AUA DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone naturelle équipée est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Cette zone est destinée essentiellement à l'accueil d'activités peu nuisantes tertiaires et de services dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

### **Article 1AUA1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce de détail ou de gros.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AUA2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.



## **Article 1AUA2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

## **Article 1AUA3**

### **Accès et voiries**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.

#### **DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées revêtues de matériaux stables et non dégradables et en bon état d'entretien dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront comporter un cheminement piéton sécurisé. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

## **Article 1AUA4**

### **Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Les eaux pluviales provenant des propriétés doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Dans ce cas, il pourra également être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être ré infiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockant (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb, etc.) pourra être imposée.

Tout aménagement sur le terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques et les canalisations doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râteaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public.

#### **Article 1AUA5**

##### **Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

#### **Article 1AUA6**

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

###### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Aucune construction et installation ne peut être édifée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Des exceptions pourront être accordées pour des questions d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

###### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

#### **Article 1AUA7**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

###### **1 - REGLE GENERALE :**

###### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives à condition de réaliser un mur coupe-feu.

###### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone à vocation d'habitat, cette distance d'éloignement est portée à 10 mètres.

EXCEPTIONS :

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

**2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 4, 00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Article 1AUA8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

**Article 1AUA9**

**Emprise au sol**

Néant.

**Article 1AUA10**

**Hauteur des constructions**

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

**1 - HAUTEUR ABSOLUE :**

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 mètres, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

**3 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

**Article 1AUA11**

**Aspect extérieur des constructions**

**ASPECT GENERAL**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

## VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

## PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

## TOITURES

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

Les toitures qui revendiquent un caractère traditionnel doivent être composées de deux pentes symétriques et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires. Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées d'acrotères ainsi que de toiture mono-pente.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions, est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires. Pour les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture celles-ci peuvent se traduire par des toitures métalliques, végétalisées dans un souci d'économie d'énergie.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

La hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 2 mètres.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure de zones à vocation d'habitat doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux.

### **Article 1AUA12**

#### **Stationnement des véhicules**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.123.1-2 du Code de l'urbanisme.

### **Article 1AUA13**

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

##### PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

## OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure de zones à vocation d'habitat doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives situées en bordure des zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essence locale.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

## **Article 1AUA14**

### **Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **ZONE 2AUE DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone 2AUE a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article 2AUE1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

SONT INTERDITES :

- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

### **Article 2AUE2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

### **Article 2AUE3**

#### **Accès et voiries**

Néant.



## **Article 2AUE4**

### **Desserte par les réseaux**

Néant.

## **Article 2AUE5**

### **Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **Article 2AUE6**

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

#### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

#### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

## **Article 2AUE7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

#### **1 - REGLE GENERALE :**

##### IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

##### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, le recul doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

La distance d'isolement est ramenée à 1 mètre s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

##### EXCEPTIONS :

Aucune construction et installation ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

## **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article 2AUE8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

### **Article 2AUE9**

#### **Emprise au sol**

Néant.

### **Article 2AUE10**

#### **Hauteur des constructions**

Néant.

### **Article 2AUE11**

#### **Aspect extérieur des constructions**

Néant.

### **Article 2AUE12**

#### **Stationnement des véhicules**

Néant.

### **Article 2AUE13**

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

#### **PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article 2AUE14  
Coefficient d'occupation du sol

Néant.

# **PARTIE 4 :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comporte d'une part des secteurs archéologiques et d'autre part des cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares, etc.). Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par des trames spécifiques.

#### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral du 05.10.2001.

#### **Article A1**

##### **Occupations et utilisations du sol interdites**

SONT INTERDITES :

- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

#### **Article A2**

##### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions, extensions, restaurations ou transformations de bâtiments à destination du logement des exploitants agricoles, sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 mètres du bâtiment agricole qui nécessite la présence permanente de l'exploitant agricole et à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments et installations agricole en activité relevant d'un autre siège d'exploitation. Un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente est admis. En complément un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> peut être admis à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.
- Les constructions, extensions ou transformations y compris la mise au norme de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant.
  - Les extensions, transformations ou restaurations d'un bâtiment existant présentant un caractère architectural avéré avec ou sans changement de destination, pour une affectation d'hébergement accessoire à l'activité agricole (cf article L.311-1 du Code Rural.) ou du logement de l'exploitant agricole et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation existant, à condition qu'elles soient compatibles avec la valorisation du patrimoine architectural communal et de l'environnement.

- La construction, extension, restauration ou transformation d'un bâtiment existant pour la vente ou à la promotion de produits d'exploitation agricole.
  - La construction d'une piscine enterrée et/ou couverte dans la limite de 150 m<sup>2</sup> sous réserve que cet aménagement s'effectue dans le prolongement ou à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
  - Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning réservé au camping à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.
  - Les bâtiments annexes non accolés sous réserve qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments existants.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

### **Article A3**

#### **Accès et voiries**

##### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.

##### **DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées revêtues de matériaux stables et non dégradables et en bon état d'entretien dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

## **Article A4**

### **Desserte par les réseaux**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par forage est admise.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau d'assainissement collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales (réseau d'assainissement de type séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Dans ce cas, il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être ré infiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockant (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb, etc.) pourra être imposée.

Tout aménagement sur le terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES**

Les effluents agricoles (purin, lisiers, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

#### **ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques et les canalisations doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râteaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public.

### **Article A5**

#### **Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

### **Article A6**

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

##### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions et les installations doivent être implantées en recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions et les installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cadre d'extension de bâtiments : Possibilité de construire en retrait minimum d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables. Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments et installations d'élevage.

Des exceptions pourront être accordées pour des questions d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

##### **2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.



### **3 – LES BATIMENTS AGRICOLES EXISTANTS :**

En cas de mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait, l'implantation peut être identique à celle du bâtiment agricole existant avant travaux, sans réduire la distance de recul effectivement observée par la bâtiment agricole existant.

#### **Article A7**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

### **1 - REGLE GENERALE :**

#### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES DE ZONES ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES :**

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones et sur les limites séparatives.

#### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone à vocation d'habitat, la distance d'isolement est portée à 10 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables. Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments et installations d'élevage.

### **2 – LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Pour des raisons techniques, la règle générale peut ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

### **3 – LES BATIMENTS AGRICOLES EXISTANTS :**

En cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait, l'implantation peut se faire dans le prolongement du bâtiment agricole existant avant travaux sans réduire la distance de recul effectivement observée par le bâtiment agricole existant.

#### **Article A8**

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres. Elle est ramenée à 3 mètres s'il s'agit des bâtiments annexes non accolés.

## **Article A9**

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol pour les bâtiments annexes non accolés (abris de jardins, garages, etc.) ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des piscines enterrées et / ou couvertes ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>.

## **Article A10**

### **Hauteur des constructions**

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

#### **1 - HAUTEUR ABSOLUE :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1 ou R+ comble). Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faîtage, ouvrages techniques, de superstructures et silos agricoles exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres.

#### **2 - LES BATIMENTS AGRICOLES EXISTANTS :**

En cas de mise au norme d'un bâtiment agricole présentant une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale est fixée à celle du bâtiment agricole avant travaux.

#### **3 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

## **Article A11**

### **Aspect extérieur des constructions**

#### **ASPECT GENERAL**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

#### VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des extensions à usage d'habitation doivent présenter un aspect satisfaisant afin de préserver la qualité architecturale du bâti existant.

#### PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de teinte neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

#### TOITURES

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

A l'exception des toitures terrasses, les toitures doivent être composées de deux pentes symétriques et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture.

#### CLOTURES

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives situées en bordure de zone N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique.

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Les constructions identifiées comme devant être protégées en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'un permis de démolir.

### **Article A12**

#### **Stationnement des véhicules**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur. Article A13

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

##### PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

##### OBLIGATION DE PLANTER

Une bande de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan de zonage doit être aménagée en espace naturel.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives situées en bordure de zone N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les constructions, installations, aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées par des rideaux d'arbres ou de haies vives.

#### **Article A14**

##### **Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

# **PARTIE 5 :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

A l'intérieur de la zone N ont été délimités des secteurs spécifiques :

- Nh, secteur d'habitat diffus où l'adaptation, l'extension limitée ou le changement de destination du bâti traditionnel existant sont admis sous réserve ;
- Ne, secteur destiné à l'accueil d'équipements techniques publics.

La zone comporte d'une part des secteurs archéologiques et d'autre part des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares, etc.) et zones humides d'intérêt local. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par des trames spécifiques.

### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et à l'arrêté préfectoral du 05.10.2001.

### **Article N1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

SONT INTERDITES :

- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### **Article N2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

#### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.
  - Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.

- Les constructions strictement indispensables aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que ces aménagements s'effectuent à proximité immédiate du site d'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles.

**Au sein des secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales.

**En secteur Nh :**

- La réhabilitation d'une construction principale existante ainsi que ses dépendances et bâtiments annexes sous réserve de ne pas réduire les inter distances avec les bâtiments ou installations agricoles en activité.
- L'extension d'une construction principale existante ainsi que ses annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la S.D.P préexistante, à la date de mai 1999. L'extension doit s'effectuer dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, sous réserve de ne pas réduire les inter distances avec les bâtiments ou installations agricoles en activité.
- L'extension limitée d'une activité existante. L'extension doit s'effectuer dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, sous réserve de ne pas réduire les inter distances avec les bâtiments ou installations agricoles en activité.
- L'adaptation, l'extension limitée ou le changement de destination du bâti traditionnel ancien en pierre ou en terre ou mixte (terre et bois), sont admis sous réserve :
  - Que les extensions s'effectuent dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la S.D.P d'une construction principale existante ainsi que dépendances et bâtiments annexes ;
  - Que les extensions s'effectuent dans le prolongement de la construction principale ou ses dépendances et bâtiments annexes ;
  - Que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit l'hébergement touristique lié aux loisirs de nature et à la découverte de l'environnement;
  - Que ces aménagements répondent à la sauvegarde du patrimoine architectural communal et s'intègrent parfaitement dans l'environnement ;
  - Que ces aménagements soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées.
    - Que ces adaptations, extensions limitées ou changements de destination ne réduisent pas les inter distances avec les bâtiments ou installations agricoles en activité.
- La construction d'une piscine enterrée et/ou couverte dans la limite de 150 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments annexes non accolés.
- Les abris pour animaux sous réserve de respecter le règlement sanitaire départemental en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.



### En secteur Ne :

- L'adaptation, l'extension, la réhabilitation et la reconstruction de la station d'épuration existante ou la construction d'une nouvelle station d'épuration.
- La construction d'équipements techniques publics.

### **Article N3 Accès et voiries**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter la réglementation en vigueur.

#### DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées revêtues de matériaux stables et non dégradables et en bon état d'entretien dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour sans manœuvre (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

### **Article N4 Desserte par les réseaux**

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

### **En Nh :**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau d'assainissement collectif ou à la solution d'assainissement locale retenue, au frais du propriétaire dès sa mise en service.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, dans les puisards, puits perdus, puits désaffectés, cavités naturelles ou artificielles, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales (réseau d'assainissement de type séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Dans ce cas, il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être ré infiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockant (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb)...) pourra être imposée.

Tout aménagement sur le terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux est interdit.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques et les canalisations doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

#### ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX, TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux et treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public et depuis les monuments visitables par le public.

### Article N5

#### Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

**En Nh** : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **Article N6**

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

#### **1 - REGLE GENERALE :**

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantés en recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Des exceptions pourront être accordées pour des questions d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

## **Article N7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.*

#### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES DE ZONES ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES :**

**En secteur Nh**, à l'exception des abris pour animaux, les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifées le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

#### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ).

**En secteur Nh**, la distance ne peut être inférieure à 3 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

## **Article N8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**En secteur Nh**, entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres. Elle est ramenée à 3 mètres s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

## **Article N9**

### **Emprise au sol**

**En secteur Nh :**

- l'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup>.
- l'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés ne peut excéder 35 m<sup>2</sup>;

- l'emprise au sol maximale pour les abris pour animaux ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>;
- l'emprise au sol maximale des piscines enterrées et / ou couvertes ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>.

## Article N10

### Hauteur des constructions

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

#### 1 - HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1 ou R+ comble). Le sous-sol éventuel n'est pas compté dans le nombre de niveau.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres.

#### 2 – LES BATIMENTS EXISTANTS :

En cas de restauration et d'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

## Article N11

### Aspect extérieur des constructions

#### ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

#### VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des extensions à usage d'habitation doivent présenter un aspect satisfaisant afin de préserver la qualité architecturale du bâti existant.

Les pignons doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement spécifique. Ils sont traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

#### PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de teinte neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

## TOITURES

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

Les toitures qui revendiquent un caractère traditionnel doivent être composées de deux pentes symétriques et observer un angle de 40° à 50° compté par rapport à l'horizontal, en rapport avec les exigences techniques imposées par le matériau retenu. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux bâtiments annexes non accolés, aux capteurs solaires. Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture peuvent être composées d'acrotères ainsi que de toiture mono-pente.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions, est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur gris bleuté s'harmonisent avec l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires. Pour les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture celles-ci peuvent se traduire par des toitures métalliques, végétalisées dans un souci d'économie d'énergie.

## CLOTURES

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives situées en bordure de zone A doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique.

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Les constructions identifiées comme devant être protégées en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'un permis de démolir.

## **Article N12**

### **Stationnement des véhicules**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

## **Article N13**

### **Espaces libres et plantations**

#### PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de recomposition foncière, les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

#### OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives situées en bordure de zone A doivent être constituées de grilles ou grillages ou tous autres dispositifs à claire voie obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites. Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les constructions, installations, aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées par des rideaux d'arbres ou de haies vives.

#### **Article N14**

#### **Coefficient d'occupation du sol**

Néant.