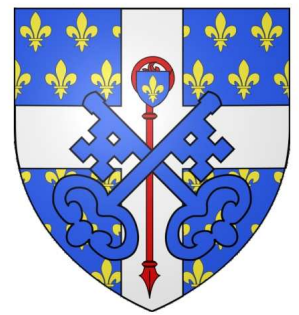


DÉPARTEMENT DE L' AISNE



COMMUNE  
D'ANIZY-LE-CHATEAU

# Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT

### Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

# SOMMAIRE

<b>Titre 1 - Dispositions générales .....</b>	<b>7</b>
Article 1 - Champs d'application territoriale du plan.....	7
Article 2 - Division du territoire en zones .....	7
<b>Titre 2 - Lexique .....</b>	<b>11</b>
<b>Titre 3 - Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>12</b>
<b>Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>12</b>
Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	12
Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	12
Article UA 3 - Accès et voirie.....	13
Article UA 4 - Desserte par les réseaux.....	13
Article UA 5 - Surface et formes des parcelles .....	14
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	14
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	15
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..	15
Article UA 9 - Emprise au sol.....	15
Article UA 10 - Hauteur des constructions .....	15
Article UA 11 - Aspect extérieur .....	16
Article UA 12 - Stationnement des véhicules.....	19
Article UA 13 - Espaces verts et plantations .....	20
Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	20
<b>Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB.....</b>	<b>21</b>
Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	21
Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	21
Article UB 3 - Accès et voirie .....	22
Article UB 4 - Desserte par les réseaux.....	22
Article UB 5 - Surface et formes des parcelles .....	23
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	23
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	23
Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..	23
Article UB 9 - Emprise au sol .....	24
Article UB 10 - Hauteur des constructions .....	24
Article UB 11 - Aspect extérieur .....	24
Article UB 12 - Stationnement des véhicules.....	27
Article UB 13 - Espaces verts et plantations .....	28

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	28
<b>Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>29</b>
Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	29
Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	29
Article UE 3 - Accès et voirie .....	30
Article UE 4 - Desserte par les réseaux .....	30
Article UE 5 - Surface et formes des parcelles.....	31
Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	31
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..	32
Article UE 9 - Emprise au sol .....	32
Article UE 10 - Hauteur des constructions.....	32
Article UE 11 - Aspect extérieur.....	33
Article UE 13 - Espaces verts et plantations.....	34
Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	35
<b>Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone US .....</b>	<b>36</b>
Article US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	36
Article US 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	36
Article US 3 - Accès et voirie .....	37
Article US 4 - Desserte par les réseaux .....	37
Article US 5 - Surface et formes des parcelles.....	37
Article US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	38
Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	38
Article US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..	38
Article US 9 - Emprise au sol .....	38
Article US 10 - Hauteur des constructions.....	38
Article US 11 - Aspect extérieur.....	39
Article US 13 - Espaces verts et plantations.....	41
Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	41
<b>Titre 2 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>42</b>
<b>Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>42</b>
Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	42
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	42
Article 1AU 3 - Accès et voirie .....	43
Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux .....	43
Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles .....	44
Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	44
Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	44
Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	45

Article 1AU 9 - Emprise au sol .....	45
Article 1AU 10 - Hauteur des constructions.....	45
Article 1AU 11 - Aspect extérieur.....	46
Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules .....	48
Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations .....	49
Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	49
<b>Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUE.....</b>	<b>50</b>
Article 1AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	50
Article 1AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	50
Article 1AUE 3 - Accès et voirie .....	51
Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux .....	51
Article 1AUE 5 - Surface et formes des parcelles.....	52
Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	52
Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	52
Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	53
Article 1AUE 9 - Emprise au sol .....	53
Article 1AUE 10 - Hauteur des constructions.....	53
Article 1AUE 11 - Aspect extérieur.....	54
Article 1AUE 13 - Espaces verts et plantations.....	55
Article 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) .....	56
<b>Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 2AU .....</b>	<b>57</b>
Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	57
Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	57
Article 2AU3 – Accès et voirie .....	57
Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux .....	57
Article 2AU 5 – Caractéristique des terrains.....	57
Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	57
Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	57
Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	58
Article 2AU 9 – Emprise au sol .....	58
Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions .....	58
Article 2AU 11 – Aspect extérieur.....	58
Article 2AU 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement .....	58
Article 2AU 14 – Coefficient d’occupation du sol .....	58
<b>Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 2AUE.....</b>	<b>59</b>
Article 2AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	59
Article 2AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	59
Article 2AUE 3 – Accès et voirie.....	59

Article 2AUE 4 – Desserte par les réseaux.....	59
Article 2AUE 5 – Caractéristique des terrains .....	59
Article 2AUE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	59
Article 2AUE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	59
Article 2AUE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	60
Article 2AUE 9 – Emprise au sol.....	60
Article 2AUE 10 – Hauteur maximale des constructions.....	60
Article 2AUE 11 – Aspect extérieur .....	60
Article 2AUE 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement.....	60
Article 2AUE 14 – Coefficient d’occupation du sol.....	60
<b>Titre 5 Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>61</b>
<b>Chapitre unique Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>61</b>
Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	61
Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	61
Article A 3 - Accès et voirie .....	62
Article A 4 - Desserte par les réseaux .....	63
Article A5 - Surface et forme des parcelles.....	63
Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques .....	64
Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	64
Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	64
Article A9 - Emprise au sol.....	64
Article A10 - Hauteur des constructions .....	64
Article A11 - Aspect extérieur .....	65
Article A12 - Stationnement des véhicules.....	69
Article A13 - Espaces verts et plantations .....	69
Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	69
<b>Titre 6 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....</b>	<b>70</b>
<b>Chapitre unique Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>70</b>
Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	70
Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	70
Article N3 - Accès et voirie.....	71
Article N4 - Desserte par les réseaux.....	72
Article N5 - Surface et forme des parcelles .....	72
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	72
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	73
Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ....	73
Article N9 - Emprise au sol.....	73
Article N10 - Hauteur des constructions .....	73

Article N11 - Aspect extérieur .....	74
Article N12 - Stationnement des véhicules.....	74
Article N13 - Espaces verts de plantations .....	74
Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	74

# Titre 1 - Dispositions générales

*Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme. En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.*

## Article 1 - Champs d'application territoriale du plan

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Anizy-le-Château aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

## Article 2 - Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières

### ➔ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- **UA** : qui correspond au centre ancien d'Anizy. Le bâti y est dense et les constructions souvent alignées sur les voies publiques. La zone comprend également des commerces de proximité.
- **UB** : cette zone regroupe l'ensemble des extensions bâties d'Anizy à vocation principale d'habitat avec les secteurs de faubourgs et les lotissements construits des années 60 à nos jours.
- **UE** : la zone regroupe les secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles situés en dehors de la zone bâtie.
- **US** : cette zone accueille les équipements publics tant d'enseignement, sociaux, culturels, de sports et de loisirs.

### ➔ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

**Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.**

Il s'agit des zones :

- **1AU** : zone d'extension de l'habitat à court et moyen terme, située à proximité des réseaux existants.
- **2AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une mise à niveaux des réseaux et d'une procédure de modification du PLU.

Ces deux zones comprennent un secteur **1AUE** et **2AUE**, réservé aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services.

### ➔ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

**La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend un secteur **Ah**, où les extensions et la création d'annexes isolées des constructions d'habitation sont autorisées.

### ➔ Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

**La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Elle comprend :

- un secteur **Nh**, caractérisé par la présence de constructions isolées dans la zone naturelle à vocation principale d'habitat.
- un secteur **NI**, dédié aux installations liées aux loisirs..

## ➔ Objet de la réglementation

**A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2 , chaque chapitre compte un corps de règle 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 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ARTICLE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- 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
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.
- ARTICLE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- ARTICLE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et- de loisirs et de 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.*

**Ces documents graphiques font en outre apparaître :**

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>1</b>	Maison de retraite et logements	<b>18 500 m<sup>2</sup></b>	Commune d'Anizy-le-Château
<b>2</b>	Equipements publics liés à l'école	<b>8 050 m<sup>2</sup></b>	Commune d'Anizy-le-Château
<b>3</b>	Terrain de boules	<b>1 225 m<sup>2</sup></b>	Commune d' Anizy-le-Château
<b>4</b>	Cheminement piéton	<b>3 790 m<sup>2</sup></b>	Commune d' Anizy-le-Château
<b>5</b>	Cheminement Piéton	<b>390 m<sup>2</sup></b>	Commune d' Anizy-le-Château
<b>6</b>	Accès à la zone 2AUE	<b>675 m<sup>2</sup></b>	Commune d' Anizy-le-Château
<b>7</b>	Accès à la zone 2AUE	<b>690 m<sup>2</sup></b>	Commune d' Anizy-le-Château
<b>8</b>	Zone ludique (aire de pique-nique, parcours de santé, cheminements piétons, etc .....)	<b>112 450 m<sup>2</sup></b>	Commune d' Anizy-le-Château
<b>9</b>	Accès zones 1AUE	<b>1 100 m<sup>2</sup></b>	Commune d' Anizy-le-Château

## Titre 2 - Lexique

### Article 1 - Définitions

---

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

**Hauteur d'un bâtiment** : Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment.

### Article 2 – catégories de destinations des bâtiments

---

Les restaurants sont assimilés aux bâtiments à destination de commerce.

## **Titre 3 - Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports permanents ouverts au public
- Les carrières
- les affouillements et exhaussements du sol non autorisés à l'article UA2 ci-dessus
- Les dépôts de toute nature hormis ceux autorisés en UA2
- les établissements et les installations soumis à autorisation préalable. En outre, sont également interdits les établissements et installations qui par leurs nuisances sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation ou portent atteinte au site bâti et naturel.

#### **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

##### **Sont admis sous conditions :**

- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'activités autorisées existantes.  
En outre leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation
- Les constructions nouvelles à usage agricole à condition qu'elles complètent les installations d'un siège d'exploitation préexistant et qu'elles ne donnent pas lieu à des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone.

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à un garage ou une activité autorisée
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- La surélévation des constructions d'une hauteur de 0,20 mètre (environ 1 marche) au dessus du niveau de la chaussée est autorisée.

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

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire, en cas d'impossibilité technique, les eaux de pluie seront renvoyées dans le réseau collectif quant il existe.
- Eaux usées
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être

subordonnée à un prétraitement approprié.

- En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant, les installations devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

## **Article UA 5 - Surface et formes des parcelles**

---

- Non réglementé

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

---

6.1. Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2 Des retraits et décrochements d'une distance maximum de 5 mètres à l'alignement pourront être autorisés par les services compétents, après avis du maire, s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques. Dans ce cas, l'alignement sur rue sera assuré par un mur plein ou un muret surmonté d'une grille.

6.3 Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

- Les balcons en saillies sont interdits sur la façade donnant sur la voie publique.
- Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celle-ci.

6.4 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

7.1 Les constructions principales doivent être édifiées

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une ou l'autre des limites latérales

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, 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 moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. les extensions des bâtiments existants pourront être réalisées avec le même recul que ces derniers

7.4. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

8.1. La distance entre deux constructions, à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

Non réglementé

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

---

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage droit + un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur est

limitée à 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 7 mètres.

10.2 Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1 - Aspect Général**

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

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnementale sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

### **11.2 - Volumes et percements**

Le volume, la modénature, et le rythme 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.

### **11.3 - Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiments principal que pour les annexes.

Les constructions anciennes en pierre ou en brique pleine devront conserver ces matériaux apparents sans enduit.

#### **11.4 - Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faîtage sera parallèle à la voie.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisé ou non.

Les toitures à la Mansart sont autorisées.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence de type ardoise, tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m<sup>2</sup>.

L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est autorisée pour les toitures à faibles pentes.

#### **11.5 - Garages, annexes et clôtures**

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite.

Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue, elles sont autorisées en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.

Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.

### **11.6 - Dispositions particulières**

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.
- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.
- Les climatiseurs sont interdits en façade sur rue.
- Les pompes à chaleur devront être masquées par une haie ou une claie en bois.
- Les éoliennes d'autoconsommation seront situées derrière la construction principale.

## **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

12.2. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement y compris le garage. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat. Cette norme pouvant être modifiée dans le cas de constructions implantées à l'alignement et en ordre continu.
- Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum. Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de vente.

- En cas de réhabilitation ou de changement d'affectation : 1 place de stationnement par logement. Cependant une dérogation pourra être accordée en cas d'impossibilité technique.

### **Article UA 13 - Espaces verts et plantations**

---

13.1. Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements doivent être conservés.

13.2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

- Non réglementé

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de toute nature hormis ceux autorisés en UA2
- les établissements et les installations soumis à autorisation préalable. En outre, sont également interdits les établissements et installations qui par leurs nuisances sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation ou portent atteinte au site bâti et naturel.

### Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions à usage de commerces à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'activités autorisées existantes.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à un garage ou une activité autorisée
- L'extension des équipements collectifs sous condition d'une bonne insertion dans le paysage.

## **Article UB 3 - Accès et voirie**

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres, zone de retournement comprise.
- Largeur des voies nouvelles : pour les voies à sens unique de circulation il sera demandé une emprise de 4,50 m, pour les voies à double sens de circulation, il sera demandé une emprise de 6,50 m.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire, en cas d'impossibilité technique, les eaux de pluie seront renvoyées dans le réseau collectif quant il existe.
- Eaux usées
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant, les installations devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

## **Article UB 5 - Surface et formes des parcelles**

---

Non réglementé

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

---

6.1 A défaut de respecter le même retrait par rapport aux voies que la construction voisine, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement, qu'il soit de droit ou de fait, au moins égal à 5 mètres.

6.2 Les extensions de bâtiments peuvent respecter le même retrait que le bâtiment initial.

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

7.1 Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

8.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder : 35% de la surface du terrain.

9.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + deux étages droits, + un niveau de comble aménageable (R+2+comble).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres à l'égout des gouttières.

10.2 Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale .

10.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1 - Aspect Général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnementale sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

### **11.2 - Volumes et percements**

Le volume, la modénature, et le rythme 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.

### **11.3 - Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le

bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiments principal que pour les annexes.

Les constructions anciennes en pierre ou en brique pleine devront conserver ces matériaux apparents sans enduit.

Le bardage bois est autorisé

#### **11.4 - Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faîtage sera parallèle à la voie.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisée ou non.

Les toitures à la Mansart sont autorisées.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence de type ardoise, tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m<sup>2</sup>.

L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est autorisée pour les toitures à faibles pentes.

#### **11.5 - Garages, annexes et clôtures**

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite.

Les clôtures formées de plaques de ciment sont autorisées sur rue si elles sont constituées d'une plaque (environ 50 cm) surmontée d'un grillage en maille rigide. Elles sont autorisées sans contrainte de hauteur en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.

Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.

### **11.6 - Dispositions particulières**

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.
- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

## **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

12.2. Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.

12.3. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement y compris le garage. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat. Cette norme pouvant être modifiée dans le cas de constructions implantées à l'alignement et en ordre continu.
- Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum. Cette norme pouvant être modifiée soit en

fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement

- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de vente.
- En cas de réhabilitation ou de changement d'affectation : 1 place de stationnement par logement. Cependant une dérogation pourra être accordée en cas d'impossibilité technique.

### **Article UB 13 - Espaces verts et plantations**

---

13.1. Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements doivent être conservés.

13.2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

- Non réglementé

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

### Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou d'entrepôt.
- Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social des établissements autorisés.
- Les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est strictement nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés. Ce logement devra être intégré à la structure du bâtiment d'activité.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes
- Les dépôts de véhicules si ils sont liés à une activité de réparation.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations des sols autorisés.
- Les constructions d'ouvrages publics ou installations d'intérêt général.
- Les dépôts de résidus, déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés.

## **Article UE 3 - Accès et voirie**

---

3.1. La constructibilité sera refusée pour toute parcelle qui ne serait pas desservie directement par une voie publique ou privée, en état de viabilité qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, ne présenterait pas des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

3.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- Largeur des voies nouvelles : pour les voies à sens unique de circulation il sera demandé une emprise de 5 m, pour les voies à double sens de circulation, il sera demandé une emprise de 8 m.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres, zone de retournement comprise.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire, en cas d'impossibilité technique, les eaux de pluie seront renvoyées dans le réseau collectif quant il existe.
- Eaux usées
- En l'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant, les installations devront être conçues pour

être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

## **Article UE 5 - Surface et formes des parcelles**

---

- Non réglementé

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

---

6.1. Toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois les constructions à usage de logement autorisées et les bureaux pourront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres de ces voies.

6.2. Cependant, en cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier pourra être implanté en prolongement des bâtiments existants.

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

7.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives, au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Toutefois, en cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier peut être implanté en prolongement des bâtiments existants, sous réserve que puissent être mis en œuvre tous dispositifs efficaces de protection contre l'incendie.

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

8.1. Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espace suffisant pour le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

9.1 Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 % sauf aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette emprise.

9.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

10.1. La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

10.2 Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnemental, sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### Sont interdits:

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- les murs frontons et les surfaces réfléchissantes.

Les toitures non traitées en terrasse doivent être couvertes de matériaux de ton noir ardoise ou des couleurs de la tuile.

### Clôtures

Sauf législation spécifique, les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles devront être d'un modèle simple et pourront être constituées :

- soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une partie à claire-voie, doublée à l'intérieur sur le domaine privé d'une haie vive d'essences locales.
- soit d'une bordurette doublée par une haie vive.

Les clôtures à l'alignement des voies seront de préférence constituée d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales de hauteur uniforme.

Les parcs de stationnement, les dépôts de matériaux seront entourés de haies et de plantations.

#### Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations.

### **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

Pour chaque unité foncière, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le fonctionnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

12.2. Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum. Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

12.3. Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de vente.

12.4. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Article UE 13 - Espaces verts et plantations**

---

13.1. Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées.

13.2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.

#### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

- Non réglementé

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### Article US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations du sol non mentionnées à l'article US 2 sont interdites, dont notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage des occupations du sol autorisées.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les installations classées quelque soit le régime auquel elles appartiennent.
- Les carrières.

### Article US 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- Les constructions, l'aménagement et l'extension des installations sportives et de loisirs.
- Les logements de gardiennage destinés à la surveillance des établissements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et collectifs.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants a égalité de surface de plancher.

## **Article US 3 - Accès et voirie**

---

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

3.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **Article US 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
  - L'infiltration à la parcelle est obligatoire, en cas d'impossibilité technique, les eaux de pluie seront renvoyées dans le réseau collectif quant il existe.
- Eaux usées
  - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
  - En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant, les installations devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

## **Article US 5 - Surface et formes des parcelles**

---

- Non réglementé

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

---

6.1. Toute construction nouvelle sera implantée à 5 mètres minimum de l'emprise publique.

6.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

7.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et doivent observer une marge de reculement au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

8.1 Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre d'au moins 5 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

---

Non réglementé

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

---

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout des gouttières.

10.2. La hauteur à l'égout du toit des autres constructions autorisées ne peut excéder

12 mètres. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour raisons fonctionnelles ou techniques, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article US 11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1 - Aspect Général**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

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 oeuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2 - Volumes et percements**

Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti le plus proche.

Les mouvements de terre créant un relief en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

### **11.3 - Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Le bardage bois est autorisé

### **11.4 - Toitures**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, le matériau utilisé sera de préférence l'ardoise ou la tuile traditionnelle, mais pourront être recouvertes de tout autre matériau de ton identique.

### **11.5 - Garages, annexes et clôtures**

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

### **11.6 - Dispositions particulières**

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

## **Article US 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

## **Article US 13 - Espaces verts et plantations**

---

13.1 Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements doivent être conservés.

13.2 Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.

13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés.

## **Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

- Non réglementé

# Titre 4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de toute nature hormis ceux autorisés en UA2
- les établissements et les installations soumis à autorisation préalable. En outre, sont également interdits les établissements et installations qui par leurs nuisances sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation ou portent atteinte au site bâti et naturel.

### Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions à condition qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les constructions à usage de commerces à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'activités autorisées existantes.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des occupations et

utilisations du sol autorisées.

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'extension limitée à 30 % des bâtiments existants (hors équipement collectif)
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à un garage ou une activité autorisée
- L'extension des équipements collectifs sous condition d'une bonne insertion dans le paysage.

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres, zone de retournement comprise.
- Largeur des voies nouvelles : pour les voies à sens unique de circulation il sera demandé une emprise minimale de 4,50 m, pour les voies à double sens de circulation, il sera demandé une emprise minimale de 6,50 m.

### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire, en cas d'impossibilité technique, les eaux de pluie seront renvoyées dans le réseau collectif quant il existe.

- Eaux usées
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant, les installations devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

### **Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles**

---

Non réglementé

### **Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 A défaut de respecter le même retrait par rapport aux voies que la construction voisine, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement, qu'il soit de droit ou de fait, au moins égal à 5 mètres.

6.2 Les extensions de bâtiments peuvent respecter le même retrait que le bâtiment initial.

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

8.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

---

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder : 35% de la surface du terrain.

9.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + deux étages droits, + un niveau de comble aménageable (R+2+comble).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres à l'égout des gouttières.

10.2 Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;

10.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1 - Aspect Général**

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

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnementale sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

### **11.2 - Volumes et percements**

Le volume, la modénature, et le rythme 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.

### **11.3 - Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiments principal que pour les annexes.

Les constructions anciennes en pierre ou en brique pleine devront conserver ces matériaux apparents sans enduit.

Le bardage bois est autorisé

### **11.4 - Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisée ou non.

Les toitures à la Mansart sont autorisées.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence de type ardoise, tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m<sup>2</sup>.

L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est autorisée pour les toitures à faibles pentes.

### **11.5 - Garages, annexes et clôtures**

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite.

Les clôtures formées de plaques de ciment sont autorisées sur rue si elles sont constituées d'une plaque (environ 50 cm) surmontée d'un grillage en maille rigide. Elles sont autorisées sans contrainte de hauteur en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.

Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.

### **11.6 - Dispositions particulières**

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.
- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

## **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

12.2. Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.

12.3. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement y compris le garage. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat. Cette norme pouvant être modifiée dans le cas de constructions implantées à l'alignement et en ordre continu.
- Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum. Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de vente.
- En cas de réhabilitation ou de changement d'affectation : 1 place de stationnement par logement. Cependant une dérogation pourra être accordée en cas d'impossibilité technique ;

### **Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations**

---

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.

### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

- Non réglementé

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### Article 1AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations du sol non mentionnées à l'article 1AUE 2 sont interdites.

### Article 1AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- les constructions dans le respect des Orientations d'aménagement et de Programmation
- Les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est strictement nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés. Ce logement devra être intégré à la structure du bâtiment d'activité.
- Les constructions à usage artisanal et commercial.
- Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social des établissements autorisés.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité de réparation.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations des sols autorisés.
- Les constructions d'ouvrages publics ou installations d'intérêt général.
- Les dépôts de résidus, déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés.

## **Article 1AUE 3 - Accès et voirie**

---

3.1. La constructibilité sera refusée pour toute parcelle qui ne serait pas desservie directement par une voie publique ou privée, en état de viabilité qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, ne présenterait pas des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

3.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- Largeur des voies nouvelles : pour les voies à sens unique de circulation il sera demandé une emprise de 5 m, pour les voies à double sens de circulation, il sera demandé une emprise de 8 m.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres, zone de retournement comprise.

## **Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire, en cas d'impossibilité technique, les eaux de pluie seront renvoyées dans le réseau collectif quant il existe.
- Eaux usées
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout

communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant, les installations devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

## **Article 1AUE 5 - Surface et formes des parcelles**

---

- Non réglementé

## **Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1. Toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois les constructions à usage de logement autorisées et les bureaux pourront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres de ces voies.

6.2. Cependant, en cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier pourra être implanté en prolongement des bâtiments existants.

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives, au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Toutefois, en cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier peut être implanté en prolongement des bâtiments existants, sous réserve que puissent être mis en œuvre tous dispositifs efficaces de protection contre l'incendie.

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au

fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1. Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espace suffisant pour le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AUE 9 - Emprise au sol**

---

9.1 Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 % sauf aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette emprise.

9.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AUE 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

10.2 Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article 1AUE 11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### Sont interdits:

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les garages préfabriqués et les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- les murs frontons et les surfaces réfléchissantes.

Les toitures non traitées en terrasse doivent être couvertes de matériaux de ton noir ardoise ou des couleurs de la tuile.

#### Clôtures

Sauf législation spécifique, les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles devront être d'un modèle simple et pourront être constituées :

- soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une partie à claire-voie, doublée à l'intérieur sur le domaine privé d'une haie vive d'essences locales.
- soit d'une bordurette doublée par une haie vive.

Les clôtures à l'alignement des voies seront de préférence constituée d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales de hauteur uniforme.

Les parcs de stationnement, les dépôts de matériaux seront entourés de haies et de plantations.

#### Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations.

### **Article 1AUE 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

Pour chaque unité foncière, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le fonctionnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

12.2. Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum. Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

12.3. Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de vente.

12.4. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Article 1AUE 13 - Espaces verts et plantations**

---

13.1. Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées.

13.2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un

aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux sont déconseillés.

#### **Article 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

- Non réglementé

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU2.

### **Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

### **Article 2AU3 – Accès et voirie**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

L'implantation des constructions, ouvrages et installations autorisés est libre.

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

---

L'implantation des constructions, ouvrages et installations autorisés est libre.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AU 9 – Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AU 11 – Aspect extérieur**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AU 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE**

### **Article 2AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AUE 2.

### **Article 2AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AUE 5 – Caractéristique des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

L'implantation des constructions, ouvrages et installations autorisés est libre.

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

---

L'implantation des constructions, ouvrages et installations autorisés est libre.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AUE 9 – Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AUE 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AUE 11 – Aspect extérieur**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AUE 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AUE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 2AUE 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Titre 5 Dispositions applicables aux zones agricoles**

### **CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Les carrières
- Les dépôts de toute nature hormis ceux liés à l'activité agricole

#### **Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

##### **Rappels**

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

##### **Sont admis sous conditions :**

- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être édifiées postérieurement, à la construction de bâtiments agricoles.
- Les constructions de bâtiments d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,

- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les éoliennes d'autoconsommation sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

Au sein du secteur Ah, sont seulement autorisés :

- les aménagements et les extensions limités des constructions existantes,
- la construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante,
- les abris de jardin liés à une habitation existante,
- les piscines liées à une habitation existante,
- le changement de destination des bâtiments existants lié à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elle reste accessoire à la production principale.
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

## **Article A 3 - Accès et voirie**

---

### **3.1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **3.2 Voirie**

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

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. En cas d'impossibilité technique de raccordement (éloignement du réseau...), l'alimentation pourra s'effectuer par le biais de captages, forages ou prises d'eau autonomes, soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire ;
- Eaux usées
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

## **Article A5 - Surface et forme des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction doit respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées : à au moins 10 mètres de l'emprise des voies.

6.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, 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 moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.

7.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être

autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les antennes de téléphonie mobile
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1 - Aspect Général**

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

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante au plan énergétique ou environnementale sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings...)
- les constructions à caractère précaire (containers, mobil homes...).

### **11.2 Pour les constructions d'habitation :**

#### Volumes et percements

Le volume, la modénature, et le rythme 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 extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les constructions anciennes en pierre ou en brique pleine devront conserver ces matériaux apparents sans enduit.

Le bardage bois est autorisé

## Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faîtage sera parallèle à la voie.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les constructions annexes pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse végétalisée ou non.

Les toitures à la Mansart sont autorisées.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence de type ardoise, tuile plate traditionnelle petit moule, (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou tuile plate mécanique 20 à 22 au m<sup>2</sup>.

L'utilisation du zinc ou du bac acier, dans le respect des formes traditionnelles, est autorisée pour les toitures à faibles pentes.

## Garages, annexes et clôtures

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie d'une hauteur limitée à 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée ou non de grille verticale ou de lisse horizontale ou de grillage. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. L'utilisation du thuya est interdite.

Les clôtures formées de plaques de ciment sont autorisées sur rue si elles sont constituées d'une plaque (environ 50 cm) surmontée d'un grillage en maille rigide. Elles sont autorisées sans contrainte de hauteur en limites séparatives surmontées ou non d'un grillage.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti.

Les locaux poubelles seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale.

#### Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.
- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

#### **11.3 Pour les bâtiments d'activité agricole**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme parking, aires de dépôts ou de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la salubrité et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### **Article A12 - Stationnement des véhicules**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A13 - Espaces verts et plantations**

---

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

- Il n'est pas fixé de règle.

# Titre 6 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

## CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article 2.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les éoliennes.
- Les antennes de téléphonie mobile

### Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

#### **Rappels**

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

#### **Sont admis sous conditions :**

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises,
- les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- la construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante,
- les abris de jardin liés à une habitation existante et d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup>
- les piscines liées à une habitation existante.

*Au sein du secteur Nh sont seulement autorisés :*

- la construction de bâtiments destinés à l'activité touristique,
- les aménagements et les extensions limités des constructions existantes,
- la construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante,
- les abris de jardin liés à une habitation existante,
- les piscines liées à une habitation existante,
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

*Au sein du secteur Nl sont seulement autorisés :*

- Les équipements ou aménagements légers de loisirs

## **Article N3 - Accès et voirie**

---

### **3.1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **3.2 Voirie**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

## **Article N4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux pluviales
- L'infiltration à la parcelle est obligatoire ;
- Eaux usées
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

## **Article N5 - Surface et forme des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction doit respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées : à au moins 10 mètres de l'emprise des voies.

6.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

7.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

### **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N9 - Emprise au sol**

---

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 10%.

Dans le secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol est limité à 35%.

### **Article N10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **Article N11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1 - Aspect Général**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 oeuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2 Les garages et annexes**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux.

### **11.3 Les abris de jardin**

Les abris de jardin édifiés en matériaux précaires sont interdits.

## **Article N12 - Stationnement des véhicules**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N13 - Espaces verts de plantations**

---

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.