

# → COMMUNE DE RETIERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Règlement modifié suite à la modification 2010

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Approbation
Révision n°1	07/02/2000	05/09/2005
Révision simplifiée 1 et 2	26/04/2007	02/06/2008
Révisions simplifiées 2010		06/12/2010
Modification 2010		06/12/2010
Modification simplifiée 2010		06/12/2010



# Sommaire

---

I. NOTE LIMINAIRE	3
II. DISPOSITIONS GENERALES	8
III. ZONE UC	16
IV. ZONE UE	25
V. ZONE UA	34
VI. ZONE UL	42
VII. ZONE 1AU	48
VIII. ZONE 2 AU	61
IX. ZONE A	69
X. ZONE NPa	78
XI. ZONE NPb	81
XII. ZONE NA	90
XIII. ZONE NH	98

---

---

## I. NOTE LIMINAIRE

---

Chaque zone du P.L.U est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

- Article 1 : Les types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à des conditions spéciales

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

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- article 9 : emprise au sol des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres et plantations

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

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,....)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement.

## **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Le C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**La surface de plancher hors-œuvre brute (S.H.O.B.)** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors-œuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plein pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors-œuvre nette (S.H.O.N.)** d'une construction est égale à la surface hors-œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- c) des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

- d) des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c, ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors-œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

Lorsque l'application des règles de la section II du règlement de zone (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect d'obligations impliquant un dépassement de cette norme, si ce dépassement est autorisé par l'article 15, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (article L 332.1 et suivants).

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain. L'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **PIECES PRINCIPALES.**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

## **VOIES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... **implantés à l'écart** de cette construction sans avoir de communication interne.

## **ACTIVITES EXISTANTES**

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

---

## II. DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme (articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme), à l'**exception** des articles suivants qui restent applicables :

**L'article R 111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**L'article R 111-3-1** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**L'article R 111-3.2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

**L'article R 111-4** selon lequel 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être qu'autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**L'article R 111-14.2** qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**L'article R 111-15** d'après lequel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22..

**L'article R 111-21** (D.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14 ) en vertu duquel 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2. Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Les articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet)., ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1 496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.

**Les articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**L'article L 315-8** : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

**L'article L 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

**Article L.421-6** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

**Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations :

### **3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

### **3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

### **3.3 - Sites archéologiques :**

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex Tél. 02.99.29.67.60

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

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

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

La zone centrale **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UC.

La zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UE.

La zone d'activité **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UA.

La zone de loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

**2 Les zones naturelles à urbaniser équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

La zone d'extension à court et moyen terme **1AUE**, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUE : destinée à accueillir de l'habitat.

La zone d'extension à court et moyen terme **1AUA**, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUA : destinée à accueillir des activités.

La zone d'extension à court et moyen terme **1AUL**, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUL : destinée à accueillir des équipements scolaires, de sports ou de plein air.

La zone d'extension à court et moyen terme **1AUT**, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUT : destinée à accueillir des constructions à vocation touristiques et de loisirs

La zone d'extension à long terme **2AUE**, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AUE : destinée à accueillir de l'habitat.

### **3 Les zones agricoles et naturelles :**

La zone agricole protégée **A**, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.

La zone de protection des sites et milieux exceptionnels **NPa**, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPa.

La zone de protection de la nature et des sites **NPb**, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPb.

La zone naturelle à vocation agricole **NA**, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NA.

La zone naturelle constructible **NH**, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NH.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

## **ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT**

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée en prolongement de la construction sans se rapprocher de la voie.  
Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

## **ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin **sont interdits** :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions nouvelles à l'exception de :
- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
  - o 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
  - o 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,
- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

## **ARTICLE 7 - RAPPELS**

Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- des aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au

titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,

- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

#### Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières :

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

#### Permis de démolir

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir :

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 430-1-c du code de l'urbanisme).
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme (article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme),
- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article L.430.1-f du Code de l'Urbanisme)

---

### III. ZONE UC

---

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

Dans la zone UC, l'intégralité du bâti est soumis à permis de démolir.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions admises dans la présente zone, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les carrières.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning

##### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis, sous condition qu'ils ne contribuent pas à une gêne pour le voisinage :



La création de bâtiments annexes de quelque nature que ce soit (hangar, remise, ...)

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve du respect des emprises et des volumes initiaux.

L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations, dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.  
Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...).

### **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

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

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies routières publiques ou privées**

Les constructions principales seront édifiées de préférence à l'alignement. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'impression de continuité du bâti devra être créée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et maximale de 2 mètres.

### **2 Voies piétonnes**

Les constructions pourront s'implanter:

- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue
- suivant un retrait minimum de 3 mètres.

### **3 Autres emprises publiques (parcs...)**

Les constructions devront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 3 mètres.

### **4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées ou imposées dans le prolongement de la construction sans se rapprocher de la voie.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes et aux bâtiments secondaires qui peuvent trouver place en arrière des constructions principales auxquelles elles se rattachent.

### **5 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide

ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **6 Réseaux d'énergie électrique :**

**Lignes existantes** - Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité De France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

#### **1 - Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 m.

#### **2 - Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale, sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### **1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Les immeubles à construire devront respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène des constructions.

### **2 - Hauteur maximale :**

Le gabarit des constructions est limité à R+1+combles.

La hauteur maximale des bâtiments annexes liée à une habitation est limitée à 4.5 m au faîtage

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics et scolaires n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Dans le cas où un immeuble serait édifié à l'intérieur d'une parcelle, en aucun cas, son gabarit ne pourra dépasser celui des bâtiments édifiés sur la rue.

De plus, en cas de reconstruction à l'identique, il peut être accordé un étage supplémentaire.

### **3 - Surélévation :**

Quand un immeuble ancien, bas, se trouve sur une rue entre deux immeubles plus haut, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :

- que l'immeuble existant ne soit pas dénaturé par la surélévation,
- que l'aspect de la rue n'en soit pas sensiblement modifié,
- que la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **11.1 Dispositions générales**

La zone UC présente une qualité architecturale et urbaine. Toute construction doit donc s'intégrer et participer au mieux à l'harmonie du tissu et des fronts urbains.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les niveaux de rez-de-chaussée avoisinants doivent faire l'objet d'une recherche d'harmonisation.

### **11.2 Les façades**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes naturelles correspondant aux sables traditionnels utilisés localement.

Pour les constructions à étage, l'aménagement de façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition dans la partie supérieure de la construction délimitée par le plancher haut du rez-de-chaussée est interdit.

### **11.3 Les matériaux**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...) est interdit.

### **11.4 Les capteurs solaires et vérandas**

La réalisation de vérandas et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si par leur situation, leur volume ou leur aspect, ils sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants.

### **11.5 Les clôtures**

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

La hauteur totale des clôtures ne doit cependant pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures doivent être constituées :

- **en alignement des voies**, d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la couleur et la matière devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain.
- **en limites séparatives**, elles doivent avoir une conception identique à celles citées précédemment, ou être constituées par des grillages accompagnés d'une haie vive de végétaux locaux.

Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles elles se raccordent.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé par une plantation de même nature.

Lors de la réalisation de lotissement ou de groupes d'habitations des espaces libres devront être intégrés au projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UC 14 - coefficient D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



---

## IV. ZONE UE

---

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement correspondant aux extensions de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone UE comprend les secteurs UEa et UEb qui comportent des règles spécifiques :

- le **secteur UEa** est desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- le **secteur UEb** est desservi par des systèmes d'assainissement autonome.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions admises à la zone, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagement publics urbains.

Les exploitations de carrières.

## **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

### **Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :**

Les constructions et occupations du sol définies ci-dessous pour l'ensemble de la zone ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées dans les zones humides :

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

Sont admis, sur l'ensemble de la zone, sous condition qu'ils ne contribuent pas à une gêne pour le voisinage :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'aménagement de la déviation sud est et des ouvrages connexes sont admis en zone UEb

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

**Dans le secteur UEa:** toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

**Dans le secteur UEb:** toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **Sur l'ensemble de la zone UE:**

Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...).

### **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.**

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

### **Dans le secteur UEb :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dimensions du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies routières publiques ou privées**

L'implantation des constructions principales se fera :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes et aux bâtiments secondaires qui peuvent trouver place en arrière des constructions principales auxquelles elles se rattachent.

### **3 Voies ferrées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Aux abords des passages à niveau, des dégagements de visibilité pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

#### **4 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **5 Réseaux d'énergie électrique**

##### **Lignes existantes**

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité De France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci et sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics et scolaires n'est pas limitée.

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

### **1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

### **2 - Hauteur maximale.**

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 4.5 m au faîtage

Le gabarit des constructions est limité à R+1+combles.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics et scolaires n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

**Dans les secteurs UEa**, il pourra être accordé un étage supplémentaire en cas de reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment de la végétation existante et des constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissement ou de groupes d'habitations des espaces libres et des aires de jeux pourront être imposés.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement, de la création de parc de stationnement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.



Un minimum de 5% d'espaces verts plantés est exigé, dans tout lotissement ou groupe d'habitations.

**Dans le secteur UEa** : L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou la modification des compositions paysagères repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

---

## V. ZONE UA

---

La zone UA accueille des activités (artisanales, industrielles, commerciales...) qui compte tenu de leur importance ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

##### **1 Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

##### **2 Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article UA2.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions admises dans la présente zone, à la régulation des eaux pluviales ou à l'aménagement de la zone.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :**

##### **1 Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

##### **2 Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, ...).

L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

La construction de bâtiments annexes aux habitations.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

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

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **1 Voies routières publiques ou privées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies routières ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.

#### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée

### **3 Voies ferrées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Aux abords des passages à niveau, des dégagements de visibilité pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.  
Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

### **4 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **5 Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-

hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 m.

Toutefois l'implantation des constructions sur une des deux limites séparatives dès lors qu'elles se joignent, peut être autorisée, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

### **Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- dans le cas de parcelles existantes de moins de 20 m de façade ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

- en cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

#### **1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règles de hauteur par rapport aux voies.

## **2 - Hauteur maximale.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

1. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.



Un minimum de 5% d'espaces verts plantés est exigé, dans tout lotissement ou groupe d'habitation.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

---

## VI. ZONE UL

---

La zone UL est une zone accueillant des équipements scolaires, sportifs ou de loisirs.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les constructions, installations et occupations du sol sans rapport avec la vocation de la zone non prévues à l'article UL2.

#### **ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis, sous réserve de leur intégration dans l'environnement et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

Les équipements scolaires, équipements sportifs ou de loisirs.

Les parcs floraux et divers bâtiments et mobiliers urbains destinés à la gestion, l'entretien ou l'aménagement de ces parcs.

Les parcs animaliers, et les divers bâtiments et mobiliers urbain destinés à leur gestion, leur entretien ou leur aménagement.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.

Les aires de stationnement.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

L'aménagement, la remise en état et l'extension dans la limite de 50 % de la SHOB existante, des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### **Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :**

Les constructions et occupations du sol définies ci-dessous pour l'ensemble de la zone ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées dans les zones humides :

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

## **SECTION II - CONDITIONS De l'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'im-

portance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...).

### **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

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

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront à 5 m au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

### **3 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **4 Réseaux d'énergie électrique**

#### **Lignes existantes**

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **5 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.

#### **Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

#### **1. Hauteur des constructions par rapport aux voies**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

#### **2. Hauteur maximale**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

---

## VII. ZONE 1AU

---

### Pour les zones 1AUE et leurs secteurs :

La zone 1AUE est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants. L'extension de l'agglomération y est prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

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

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

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- 1AUEa : qui couvre les terrains communaux ou privés desservis par l'assainissement collectif
- 1AUEb : qui couvre les terrains qui devront être urbanisés en mettant en place des systèmes d'assainissement autonome

### Pour les zones 1AUA :

La zone 1AUA est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants. . L'extension de l'agglomération y est prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation

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



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

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

Pour les zones 1AUL :

La zone 1AUL est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existant. L'aménagement des espaces réservés aux équipements scolaires, de sports et de loisirs y est prévu à court terme.

Pour les zones 1AUT :

La zone 1AUT est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existant sur laquelle est prévue à court ou moyen terme la réalisation d'aménagements touristiques et de loisirs.

Pour toutes les zones 1AU :

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Dans les marges de reculement:**

Voir article 5 des dispositions générales

**Sur l'ensemble de la zone :**

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol nouveau est interdit, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

## **ARTICLE 1 AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :**

Les constructions et occupations du sol définies ci-dessous pour l'ensemble de la zone ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées dans les zones humides :

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

**Dans le secteur 1AUE :**

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont réalisées suivant les principes d'urbanisation imposés par les orientations particulières d'aménagement.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, ainsi que les extensions.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'aménagement de la déviation sud est et des ouvrages connexes sont admis en zone 1 AUEa

#### **Dans le secteur 1AUA :**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou déjà autorisés, ou des services généraux.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, ...).

L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

La construction de bâtiments annexes aux habitations.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).

### **Dans le secteur 1AUL :**

Les équipements scolaires, équipements sportifs ou de loisirs

Les parcs floraux et divers bâtiments et mobiliers urbains destinés à la gestion, l'entretien ou l'aménagement de ces parcs

Les parcs animaliers et divers bâtiments et mobiliers urbains destinés à la gestion, l'entretien ou l'aménagement de ces parcs

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admis dans la zone.

Les aires de stationnement.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

L'aménagement, la remise en état et l'extension dans la limite de 50 % de la SHOB existante, des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### **Dans le secteur 1AUT :**

L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone

La construction de bâtiments annexes aux habitations.

Les constructions et activités à vocation touristique ainsi que les constructions nécessaires à l'hébergement sous réserve d'une bonne intégration dans le site

Les bâtiments annexes aux activités touristiques (sanitaires...)

Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Dans le secteur 1AUE :**

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

**Dans le secteur 1AUEa:** toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

**Dans le secteur 1AUEb:** toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Pour la zone 1AUA de Bellevue : la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir

être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...).

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.**

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

Pour la zone 1AUA de Bellevue et le secteur 1AUEb : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dimensions du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Dans le secteur 1AUT :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain (nature du sol, surface) devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Lors des divisions de terrain ou du changement de destination d'un bâtiment, la superficie minimale du terrain sera de 1000m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies routières publiques ou privées**

Pour chaque secteur, les règles d'implantation par rapport aux voies sont celles de la zone "U" correspondante.

#### **Dans le secteur 1AUT :**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, l'implantation des constructions se fera à 5 mètres au moins de l'alignement des voies routières ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.

### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Pour chaque secteur, les règles alternatives applicables sont celles de la zone "U" correspondante.

### **3 Voies ferrées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Aux abords des passages à niveau, des dégagements de visibilité pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

Les implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

### **4 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation,



doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **5 Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour chaque secteur, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont celles de la zone "U" correspondante.

#### **Dans le secteur 1AUT :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.

#### **Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Pour chaque secteur, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont celles de la zone "U" correspondante.

#### **Dans le secteur 1AUT :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour chaque secteur, les règles d'emprise au sol sont celles de la zone "U" correspondante.

Dans le secteur 1AUT :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (bâtiments principaux, bâtiments secondaires et annexes) est limitée à 30% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour chaque secteur, les règles de hauteurs des constructions sont celles de la zone "U" correspondante.

Dans le secteur 1AUT :

Le gabarit des constructions est limité à R+combles.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**Dans le secteur 1AUA :**

2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

**Dans le secteur 1AUE :**

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement, de la création de parc de stationnement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

**Dans le secteur 1AUE :**

Lors de la réalisation de lotissement ou de groupes d'habitations des espaces libres et des aires de jeux pourront être imposés.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou la modification des compositions paysagères repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2.

Un minimum de 5% d'espaces verts plantés est exigé, dans tout lotissement ou groupe d'habitations.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

---

## VIII. ZONE 2 AU

---

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

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

*Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.*

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

Certaines zones 2AU sont pré-affectées :

- soit à l'activité artisanales et industrielles (2AUA),
- soit à l'habitat, commerces, activités compatibles à l'habitat (2AUEa et 2AUEb correspondant à des règles spécifiques)

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales

**Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :**

Les constructions et installations justifiées par le bon fonctionnement ou le développement de l'exploitation agricole existante y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que les extensions sous réserve de préservation du caractère architectural originel.

La construction de bâtiments annexes aux habitations.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 2AU3 à 2AU14, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

Les affouillements et exhaussements de sol (article R442-2 du Code de l'Urbanisme) liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanage à la ferme.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les extensions des activités existantes sous réserve de rester compatibles avec la vocation future de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...).

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.



Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

### **3 Voies ferrées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Aux abords des passages à niveau, des dégagements de visibilité pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

#### **4 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **5 Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 - Par rapport aux limites latérales :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.

#### **2 - Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

## **ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

### **2 - Hauteur maximale**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir

une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle maximale d'occupation du sol.

---

## IX. ZONE A

---

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article A2.

Sont notamment interdits :

- les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles ou artisanales,
- les occupations et utilisations du sol liées à des activités touristiques ou de loisirs à l'exception de celles visées à l'article A2,
- les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article A2,
- les activités commerciales à l'exception de celles directement liées à la production agricole,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas strictement liées à l'activité agricole, etc.

#### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

a) sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

b) dans les périmètres rapprochés du captage d'eau de la cité, qu'ils soient en outre compatibles avec l'arrêté préfectoral du 06 janvier 1971.

#### **1 Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

## **2 Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :**

Les constructions et occupations du sol définies ci-dessous pour l'ensemble de la zone ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées dans les zones humides :

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

## **3 Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, notwithstanding les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

### 3.1 Les installations agricoles

Les constructions, restaurations et extensions des installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations.

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf mesure d'exemption en cas d'impossibilité technique justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 mètres de bâtiments liés à une autre exploitation ou de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti devront être conçues de manière à ne

pas réduire ces distances sauf exemption justifiée et avérée liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie

Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 mètres des limites des zones U, 1AU, 2AU et NH du PLU.

Les ouvrages et travaux de mise aux normes des exploitations existantes ne sont pas soumis à cette règle de distance, en cas d'impossibilité liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière, à la configuration des lieux ou à la topographie

### 3.2 Le logement de fonction

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé :

- à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux dudit siège.
- à une distance supérieure ou égale à 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricole,

### 3.3 Le changement de destination

Le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé :

- pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...)
- à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

### 3.4 Diversification agricole

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...),

### 3.5 Autres constructions

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'aménagement de la déviation sud est et des ouvrages connexes sont admis en zone A

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'im-



portance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Un bâtiment agricole nouveau peut être alimenté le cas échéant par un forage.

### **4.2 - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...).

#### **4.4 - Autres réseaux**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

##### **1 Voies routières publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

##### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages et travaux de mise aux normes des exploitations en cas d'impossibilité technique.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement des constructions sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée

### **3 Voies ferrées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Aux abords des passages à niveau, des dégagements de visibilité pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

### **4 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **5 Réseaux d'énergie électrique**

#### **Lignes existantes**

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant, d'un ruisseau ou d'un fossé d'écoulement d'eau.

### **Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et des constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

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

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou la modification des compositions paysagères repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2.

#### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

---

## X. ZONE NPa

---

La zone NPa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques ou archéologiques reconnus. A ce titre, cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraire à cette protection.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE NPa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPa 2.

#### **ARTICLE NPa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage :**

##### **1 Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

##### **2 Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,

Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences,

Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NPa 3 à NPa 5

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE NPa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

#### 1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les installations ou objets mobiliers s'implanteront avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

#### 2 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tout travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### 3 Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### 4 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

#### 1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

## **2 Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

### **ARTICLE NPa 8 à NPa 12**

Il n'est pas fixé de règles particulières

### **ARTICLE NPa 13**

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou la modification des compositions paysagères repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPa 14**

Il n'est pas fixé de règles particulières



---

## XI. ZONE NPb

---

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE NPb1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPb2.

#### **ARTICLE NPb 2 TYPES DOCCUPATION OU DUTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

##### **1 Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

##### **2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales

##### **3 Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :**

Les constructions et occupations du sol définies ci-dessous pour l'ensemble de la zone ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées dans les zones humides :

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences,

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

#### **4 Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, notwithstanding les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, commerces...), ainsi que leur extension limitée à 100% de l'emprise au sol existante sans dépasser 100m<sup>2</sup>.

Les extensions ne sont toutefois pas limitées en surface dans le cadre de l'aménagement interne de la construction.

Le changement de destination des constructions notamment agricoles sera possible à condition que :

- le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) en pierre et ou en terre.
- le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction),

Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

- soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du

- possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

Les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris l'existant

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnement

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'aménagement de la déviation sud est et des ouvrages connexes sont admis en zone NPb

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

## **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).  
L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies routières publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement des constructions sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée

### **3 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **4 Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **5 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

#### **1 Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 m de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant, d'un ruisseau ou d'un fossé d'écoulement d'eau.

#### **2 Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

### **ARTICLE NPb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est limitée à 100 m<sup>2</sup> y compris l'existant

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

La hauteur des constructions devra respecter la hauteur et le gabarit des constructions voisines.

Dans le cas d'une extension, celle-ci devra respecter la hauteur initiale du bâtiment.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 4.5 m au faî-tage.

#### **ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site gé-néral dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux appa-rents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

#### **ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou la modification des compositions paysagères repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la déli-vrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2.



### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

---

## XII. ZONE NA

---

La zone NA couvre le bâti isolé situé au sein de la zone agricole afin d'en permettre l'évolution.

Le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2

#### **ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

##### **1 Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

##### **2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales

##### **3 Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, notwithstanding les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, commerces...), ainsi que leur extension limitée à 100% de l'emprise au sol existante sans dépasser 100m<sup>2</sup>. Les extensions ne sont toutefois pas limitées en surface dans le cadre de l'aménagement interne de la construction.

Le changement de destination des constructions notamment agricoles sera possible à condition que :

- le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs), en pierre et ou en terre.
- le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction),

Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

- soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

Les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris l'existant

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnement

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'aménagement de la déviation sud est et des ouvrages connexes sont admis en zone NA

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circula-

tion, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).  
L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain (nature du sol, surface) doit permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE 6 NA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies routières publiques ou privées**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement des constructions sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée

### **3 Voies ferrées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

### **4 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **5 Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

### **1 Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 m de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

### **2 Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## **ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est limitée à 100 m<sup>2</sup> y compris l'existant.

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

## **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.



La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

---

## XIII. ZONE NH

---

La zone NH couvre des secteurs urbanisés sous forme de hameaux destinés à recevoir des constructions dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ainsi qu'à l'environnement bâti existant.

Ce secteur est de taille et de capacités d'accueil limitées.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS**

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article 2.

#### **ARTICLE NH 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les clôtures.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite fixée à l'article NH 9,

L'aménagement et l'extension des bâtiments principaux et leurs annexes en vue de les destiner à l'usage d'habitation, d'activités artisanales ou tertiaires, d'hébergement ou de loisirs, à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).  
L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain (nature du sol, surface) devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Lors des divisions de terrain ou du changement de destination d'un bâtiment, la superficie minimale du terrain sera de 1000m<sup>2</sup>.

Exception : les terrains déjà bâtis ne sont pas soumis à cette superficie minimum.

## **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **1 Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées

Sur l'ancienne RD 463 déclassée en CR, le recul est de 10 m par rapport à la voie pour le hameau de la Mousse.

### **2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement des constructions sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée

### **3 Voies ferrées**

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

#### **4 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **5 Réseaux de transport d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **6 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

#### **1 Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 m de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

#### **2 Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont ré-

alisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (bâtiments principaux, bâtiments secondaires et annexes) est limitée à 30% de la superficie de la parcelle sans que la superficie des bâtiments annexes dépasse 100m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est limitée à 100 m<sup>2</sup> y compris l'existant.

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

Le gabarit des constructions est limité à R+1+combles.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

#### **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.