

# Plan Local d'Urbanisme



## Modification n°1

### 2a Extraits du règlement

Vu pour être annexé  
à la délibération  
Le Maire





# **REGLEMENT AVANT MODIFICATION**

# SOMMAIRE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	3
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	4
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	4
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	11
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	12
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	12
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	19
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	20
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	21
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	21
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	27
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	28
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	29
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	29
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	31
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	35
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	35
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	36
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	37
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	39
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	43
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	44
TITRE VI - DEFINITIONS.....	45
ANNEXE.....	47



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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Extrait du rapport de présentation :**

*« la zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, en retrait et à l'alignement\* des voies et en ordre continu.*

*Elle comprend notamment des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. »*

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

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les garages collectifs sauf liés à l'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les entrepôts commerciaux
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les constructions agricoles

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1) Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 de l'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

## 2) Voirie :

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

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

### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère artisanal doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation). Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4) Télécommunications et électricité :

- les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations

d'ensemble.

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* de la voie.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - Un retrait inférieur peut être admis afin de préserver l'harmonie de l'implantation des constructions riveraines ;
  - Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;
  - Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres maximum.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ainsi que pour les équipements publics de service collectif.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions devront, de préférence, rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques (orientation, optimisation des apports passifs du soleil...)

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifie :

### **1) Réhabilitation du bâti ancien :**

Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement\* de rue par exemple), devront respecter les prescriptions ci-dessous.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale (matériaux et formes de toitures, matériaux de façades, distribution et forme de percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...)

Les matériaux de couverture, leur teinte, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couvertures devront être constituées de tuiles, de teinte rouge ou rouge nuancé. Les teintes vives sont interdites.

Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Les toitures doivent être réalisées avec un forêt débordant de 40 cm, excepté pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les percements doivent être conservés ou rétablis en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Seuls les volets ouvrant à la française (persiennes à lamelles ou volets pleins), ou les volets roulants avec caissons encastrés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur, sont autorisés.

L'extension et la surélévation d'immeuble ancien est admise sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, intégrée au contexte bâti, ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

## 2) Autres constructions

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs de façades et tous détails d'exécution.

- Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

- les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

- Les toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisées.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

## 3) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

## 4) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement\* des rues du quartier ancien doivent s'inspirer des modèles traditionnels.

En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement

En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une couverture, éventuellement surmonté d'un simple grillage.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit.

Grillage et haies vives ne devront pas dépassés 1,80 m.

## 5) Locaux pour les déchets :

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

### **Règles générales :**

- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
  - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### **Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum d'1 place par logement.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)  
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour les constructions à usage commercial :

Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- destinées à la restauration : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (bars, salles de café, restaurant cumulés)
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe

### **Règles relatives au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

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

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

60% des espaces libres (espaces non occupé par des constructions en élévation et constructions, installations ou aménagement de plain-pied) y compris les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisés (maintenir en pleine terre plantée ou enherbée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Extrait du rapport de présentation :

*« la zone UB recouvre la partie urbaine située en périphérie du centre ancien.*

*Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics, et des activités non nuisantes, compatibles avec la vocation principale d'habitat. »*

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

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les garages collectifs sauf liés à l'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les entrepôts commerciaux
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les constructions agricoles

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 de l'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

## 2) Voirie :

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

### 1) Alimentation en eau potable:

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- les installations à caractère artisanal doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Dans le cas de la présence d'une pompe de relevage, les nouvelles constructions occasionnant des rejets d'eaux usées, devront être branchées sur le système en place (secteur de « Maison Blanche »)
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation-. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 4) Télécommunications et électricité :

- les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES 0 LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	recul
Voies publiques	3 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies
Voies privées	3 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux ;
  - Pour les garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;
  - Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
  - Lorsqu'elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes et de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et dès lors qu'elles ne constituent pas de nouvelle unité de logement.

- Pour ces bâtiments annexes et de dépendance, le nu extérieur du mur pourra également être implanté en retrait d'au moins 0,50 m pour permettre la préservation ou la création d'une haie vive.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres maximum.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ainsi que pour les équipements publics et de service collectif.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions devront, de préférence, rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques (orientation, optimisation des apports passifs du soleil...)

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bioclimatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifient.

#### **1) Réhabilitation du bâti ancien :**

Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement\* de rue par exemple), devront respecter les prescriptions ci-dessous.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale (matériaux et formes de toitures, matériaux de façades, distribution et forme de percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...)

Les matériaux de couverture, leur teinte, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et

huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couvertures devront être constituées de tuiles, de teinte rouge ou rouge nuancé. Les teintes vives sont interdites.

Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Les toitures doivent être réalisées avec un forget débordant de 40 cm, excepté pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les percements doivent être conservés ou rétablis en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Seuls les volets ouvrant à la française (persiennes à lamelles ou volets pleins), ou les volets roulants, sont autorisés.

L'extension et la surélévation d'immeuble ancien est admise sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, intégrée au contexte bâti, ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

## 2) Autres constructions :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs de façades et tous détails d'exécution.

- Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

- les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

- Les toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisées.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

## 3) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

#### 4) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement

En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une couvertine, éventuellement surmonté d'un simple grillage.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit.

Grillage et haies vives ne devront pas dépassés 1,80 m.

#### 5) Locaux pour les déchets :

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

### **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

#### **Règle générale :**

- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
  - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de

100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### **Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum d'1 place par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

#### Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### Pour les constructions à usage commercial :

Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- destinées à la restauration : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (bars, salles de café, restaurant cumulés)
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

#### Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe

### **Règles relatives au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement

par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

60% des espaces libres (espaces non occupé par des constructions en élévation et constructions, installations ou aménagement de plain-pied) y compris les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisés (maintenir en pleine terre plantée ou enherbée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Extrait du rapport de présentation :**

*« Les zones 1AU, située au lieu-dit Champ de la Croix Ouest et au nord du village, sont destinées à l'extension de l'urbanisation de la commune, à court terme, dès réalisation des équipements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.*

*Elles sont destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. »*

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

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les garages collectifs sauf liés à l'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les activités artisanales et commerciales.
- Les gîtes et les chambres d'hôtes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les constructions agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante dans la zone.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La zone doit être urbanisée dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du PLU et dans le cadre d'un aménagement global.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

S'agissant des caractéristiques des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie et de cheminements piétons et cycles défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur AU considéré dans le tissu urbain,
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisante tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes,
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé en tranche.

#### 1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 de l'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### 2) Voirie :

- Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir une largeur de 5 mètres minimum, hors trottoir et stationnement.
- les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée qu'elle soit publique ou privée.

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

#### 1) Alimentation en eau potable:

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la

commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 4) Télécommunications et électricité :

- les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Conformément aux orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU), les façades principales des constructions doivent être :

- implantées parallèlement aux voiries dans la zone Champ de la Croix Ouest
- orientées Est / Ouest à l'entrée Nord du bourg

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
- Les constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
  - Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
  - Lorsqu'elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
  - Lorsqu'elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux. Le nu extérieur du mur pourra être situé en retrait d'au moins 0,50 m pour permettre la préservation ou la création d'une haie vive.

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

Non réglementé.

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

- L'emprise au sol\* des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres maximum pour toutes les constructions, exceptée pour les annexes et locaux techniques dont la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ainsi que pour les équipements publics et de service collectif.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions devront, de préférence, rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques (orientation, optimisation des apports passifs du soleil...)

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifie :

### 1) Implantation et volume :

- L'aspect d'ensemble des constructions et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs de façades et tous détails d'exécution.
- L'aménagement des abords des constructions devra faire l'objet d'un traitement de qualité en harmonie avec l'existant.
- Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%. Dans le cas d'un toit terrasse la prescription ci-avant n'a pas de valeur.
- les toitures à un seul pan sont admises pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.
- Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

### 2) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

### 3) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement

En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une couvertine, éventuellement surmonté d'un simple grillage.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit.

Grillage et haies vives ne devront pas dépassés 1,80 m.

### 5) Locaux pour les déchets :

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

### **Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum d'1 place par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

### **Règles relatives au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés

dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

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

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

60% des espaces libres (espaces non occupé par des constructions en élévation et constructions, installations ou aménagement de plain-pied) y compris les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisés (maintenir en pleine terre plantée ou enherbée).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **SECTION 4 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Extrait du rapport de présentation :

*« La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*La zone A comprend deux sous-secteur :*

- *des sous-secteurs Ah, qui est une zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone agricole et située en secteur agricole. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.*
- *Un sous-secteur As interdisant toute construction. »*

Les zones A et Ah sont concernées par le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel. Pour en connaître le tracé et les zones de dangers, se référer au plan de zonage n°2. Pour en connaître les prescriptions, se référer à l'article 5 des « Dispositions Générales » du présent règlement.

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

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs hors celles autorisées en A2.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping autres que ceux prévus à l'article A2,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont interdites,
- Les modules photovoltaïques au sol (exemple : ferme solaire, centrale solaire au sol...)
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
- Dans le secteur As, toutes les nouvelles constructions.

Le patrimoine naturel identifié au titre du L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage est protégé : seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements, ayant pour effet de porter atteinte à l'un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions, installations et équipements nouveaux devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.

Dans la zone A non recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions directement nécessaires l'activité des exploitations agricoles :
  - À usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par logement,
  - A usage d'activité, y compris les installations classées.
- Les affouillements et exhaussements directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- les constructions à usage d'habitation directement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci, dans la limite de 2 logements par exploitation.
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où elles sont situées à plus de 200 m des bordures d'un étang.
- Les infrastructures, les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements publics de service collectif.
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- L'aménagement des chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes, fermes pédagogiques, dans les volumes existants et dans la mesure où ces aménagements sont nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil. Les ateliers de transformation, conditionnement et vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'acte de production agricole. Ils pourront être construits hors des volumes existants.
- Tout nouveau siège d'exploitation doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat et l'activité et au moins de 200 m des bordures d'un étang.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.

Dans le secteur Ah :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment existant (à vocation de logements) dans une limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sans que l'enveloppe maximale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* du bâtiment existant compris soit dépassée, et à condition que le bâtiment existant ait une emprise au sol\* minimum de 60 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans le respect de la topographie naturelle du terrain.
- La construction de vérandas et auvents sur les bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes .

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune nouvelle opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### **2) DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :**

- toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée aux besoins de l'opération.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux corridors biologiques. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins agricoles et de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent être accompagnées de plantations de haies bocagères. Les éventuelles clôtures qui les accompagnent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

#### **1) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère agricole devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Dans la mesure où cela n'entre pas en contradiction avec le schéma d'assainissement, le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

#### 4) Télécommunications et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est recommandé que les éclairages publics extérieurs publics et privés éclairent du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile, être équipés d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les  
Modification n°1 - Plan Local d'Urbanisme – Condeissiat – Règlement

modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>Voies publiques</b>	5 mètres minimum par rapport à l'alignement** des voies
<b>Voies privées</b>	3 mètres minimum par rapport à l'alignement** des voies

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension des constructions existantes, régulièrement édifiées et implantées différemment
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique ou écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum pour les:

- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,
- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifie :

### **a) Eléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et des usages locaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.

### **b) Clôtures :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation de clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdite. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.

Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme

#### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

##### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

##### **Les espaces boisés classés**

Les EBC à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L123-1-5 7° abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie ...).

#### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ;*

*Elle regroupe également des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs »*

*Elle comprend les sous-secteurs suivants :*

- *Des secteurs Ne qui recouvrent les étangs (présents dans la zone Natura 2000) et un périmètre de protection de plus ou moins 200 mètres,*
- *Des secteurs Nco (corridor biologique) qui recouvrent le « bief du Moulin et celui de Le Voux »*
- *Des secteurs Nh qui correspond à l'habitat diffus,*
- *Un secteur NL à vocation d'équipements publics de sport et loisirs,*
- *Un secteur Ng à vocation d'équipements de sport et loisirs en lien avec l'activité golfique,*

Les zones N, Nco, Nh et Ne sont concernées par le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel. Pour en connaître le tracé et les zones de dangers, se référer au plan de zonage n°2. Pour en connaître les prescriptions, se référer à l'article 5 des « Dispositions Générales » du présent règlement.

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

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts autres qu'agricoles,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et forestières.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, secteur Ng recouvert par la zone Natura 2000.

Le patrimoine naturel identifié au titre du L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage est protégé : seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements, ayant pour effet de porter atteinte à l'un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES**

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors :
  - o que leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières

Dans la zone N non recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées,
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières.

Dans le secteur Nco :

- L'entretien des installations/constructions existantes sans porter atteinte au fonctionnement biologique et hydrologique des lieux.
- Les ouvrages et équipements d'infrastructure (routes, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur.
- Les constructions et installations liées aux activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement biologique et hydrologique des lieux et dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur.

Dans le secteur Ne :

- Les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux.
- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.

Dans le secteur Nh sont admis:

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment existant (à vocation de logement) dans une limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sans que l'enveloppe maximale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* du bâtiment existant compris soit dépassée, et à condition que le bâtiment existant ait une emprise au sol\* minimum de 60 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.

- La construction de vérandas et auvents sur les bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur NL sont admises :

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs destinés aux activités sportives, éducatives, de loisirs ou de plein air.

Dans le secteur Ng non recouvert par la zone Natura 2000 sont admis :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.

Dans le secteur Ng recouvert par la zone Natura 2000 sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements liés à l'activité golfique et/ou qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

1) dispositions concernant les accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune nouvelle opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2) dispositions concernant la voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée aux besoins de l'opération.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les portails d'entrée doivent être réalisés de

telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux corridors biologiques. Elles doivent être accompagnées de plantations de haies bocagères. Les éventuelles clôtures qui les accompagnent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

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

### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Dans la mesure où cela n'entre pas en contradiction avec le schéma d'assainissement, le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

### **4) Télécommunications et électricité :**

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est recommandé que les éclairages publics extérieurs publics et privés éclairent du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile, être équipés d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés

sous l'horizontale de la lumière.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>Voies publiques</b>	5 mètres minimum par rapport à l'alignement** des voies
<b>Voies privées</b>	3 mètres minimum par rapport à alignement** des voies

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension des constructions existantes, régulièrement édifiées et implantées différemment
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique ou écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative,
  - Soit à l'alignement\*.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum pour les:

- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,
- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifient :

### **a) Eléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et des usages locaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.

### **b) Clôtures :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.

L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit. Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Dans le secteur Ng :

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Les espaces boisés classés**

Les EBC à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L123-1-5 7° abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie ...).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE VI - DEFINITIONS**

### **EMPRISE PUBLIQUE :**

Tous les espaces publics qui donnent accès directement aux terrains riverains privés.  
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.  
Constituent ainsi des emprises publiques les voies, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les fossés, les jardins et parcs publics, les places publiques,...

### **ALIGNEMENT :**

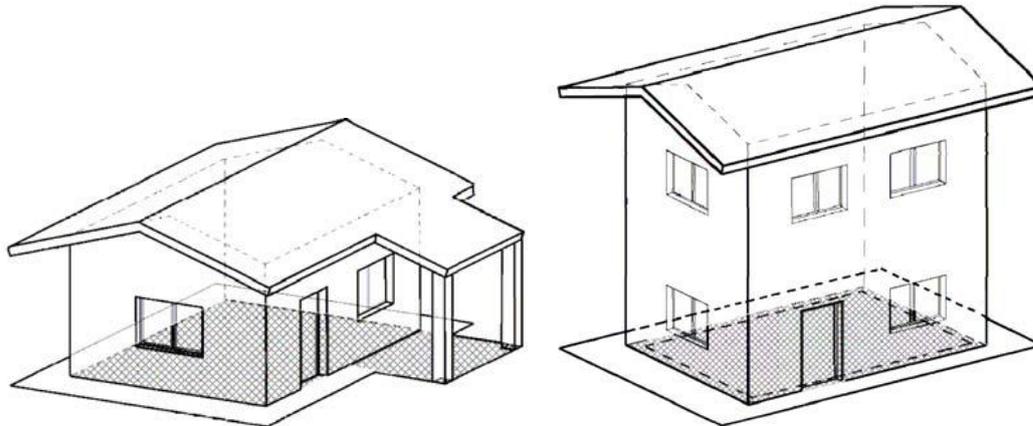
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement\* actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement\* futur dans les autres cas.  
Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

### **UNITE FONCIERE :**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



### **SURFACE DE PLANCHER :**

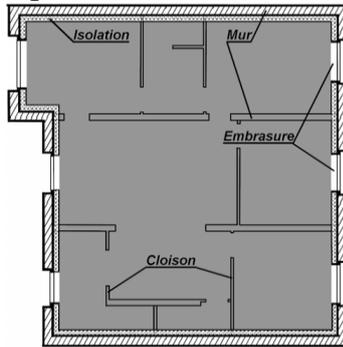
La surface de plancher\* de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménagées pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».



## ANNEXE

### LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Arbres	Arbustes
Aulne glutineux Merisier Erable champêtre Frêne commun Chêne pédonculé Chêne pubescent Charme Amandier Cerisier Châtaignier Erable sycomore Erable plane Poirier sauvage Pommier sauvage Prunier sauvage Noyer Saule blanc Saule marsault	Noisetier Cornouiller sanguin Eglantier Troène Sureau Fusain Prunellier Groseillier Alisier blanc Amélanchier Sorbier Viorne Aubépine Bourdaine Buis Cerisier à grappes Groseillier Houx Nerprun purgatif Néfier Griottier

# **REGLEMENT APRES MODIFICATION**

# SOMMAIRE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	3
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	4
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	4
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	11
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	12
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	12
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	19
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	20
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	21
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	21
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	27
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	28
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	29
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	29
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	31
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	35
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	35
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	36
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	37
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	39
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	43
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	44
TITRE VI - DEFINITIONS.....	45
ANNEXE.....	47



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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### Extrait du rapport de présentation :

« la zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, en retrait et à l'alignement\* des voies et en ordre continu.

*Elle comprend notamment des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. »*

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

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les garages collectifs sauf liés à l'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les entrepôts commerciaux
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les constructions agricoles

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les locaux commerciaux ou artisanaux, existants à la date d'approbation du PLU, concernés par la prescription graphique « Linéaire artisanal et commercial » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de cinq années à partir de la cessation d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 de l'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

## 2) Voirie :

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

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

### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère artisanal doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation). Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au

terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 4) Télécommunications et électricité :

- les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement,
  - Soit dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, l'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et emprises publiques s'applique au mur des constructions.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - Un retrait inférieur peut être admis afin de préserver l'harmonie de l'implantation des constructions riveraines ;
  - Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;
  - Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres maximum.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ainsi que pour les équipements publics de service collectif.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions devront, de préférence, rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques (orientation, optimisation des apports passifs du soleil...)

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifie :

### **1) Réhabilitation du bâti ancien :**

Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement\* de rue par exemple), devront respecter les prescriptions ci-dessous.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale (matériaux et formes de toitures, matériaux de façades, distribution et forme de percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...)

Les matériaux de couverture, leur teinte, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couvertures devront être constituées de tuiles, de teinte rouge ou rouge nuancé. Les teintes vives sont interdites.

Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Les toitures doivent être réalisées avec un forçat débordant de 40 cm, excepté pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les percements doivent être conservés ou rétablis en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Seuls les volets ouvrant à la française (persiennes à lamelles ou volets pleins), ou les volets roulants avec caissons encastrés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur, sont autorisés.

L'extension et la surélévation d'immeuble ancien est admise sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, intégrée au contexte bâti, ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

## 2) Autres constructions

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs de façades et tous détails d'exécution.

- Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

- les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

- Les toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisées.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

## 3) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

## 4) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement\* des rues du quartier ancien doivent s'inspirer des modèles traditionnels.

En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement

En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une couverte, éventuellement surmonté d'un simple grillage.

Les murs bahuts ne devront pas dépasser 1.20 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80m de hauteur au maximum.

Les grillages ne devront pas dépasser 1,80 m.

Ces murs ou grillages pourront être doublés de haies vives, dans la limite de hauteur de la clôture.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit.

#### 5) Locaux pour les déchets :

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

### **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

#### **Règles générales :**

- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
  - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

#### **Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Modification n°1 - Plan Local d'Urbanisme – Condeissiat – Règlement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum d'1 place par logement.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour les constructions à usage commercial :

Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- destinées à la restauration : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (bars, salles de café, restaurant cumulés)
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe

### **Règles relatives au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

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

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

60% des espaces libres (espaces non occupé par des constructions en élévation et constructions, installations ou aménagement de plain-pied) y compris les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisés (maintenir en pleine terre plantée ou enherbée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### Extrait du rapport de présentation :

« la zone UB recouvre la partie urbaine située en périphérie du centre ancien. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics, et des activités non nuisantes, compatibles avec la vocation principale d'habitat. »

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

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les garages collectifs sauf liés à l'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les entrepôts commerciaux
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les constructions agricoles

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 de l'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

## 2) Voirie :

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

### 1) Alimentation en eau potable:

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- les installations à caractère artisanal doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Dans le cas de la présence d'une pompe de relevage, les nouvelles constructions occasionnant des rejets d'eaux usées, devront être branchées sur le système en place (secteur de « Maison Blanche »)
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4) Télécommunications et électricité :

- les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	recul
Voies publiques	3 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies
Voies privées	3 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux ;
  - Pour les garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;
  - Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
  - Lorsqu'elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes et de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et dès lors qu'elles ne constituent pas de nouvelle unité de logement.
  - Pour ces bâtiments annexes et de dépendance, le nu extérieur du mur pourra également être implanté en retrait d'au moins 0,50 m pour permettre la préservation ou la création d'une haie vive.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres maximum.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ainsi que pour les équipements publics et de service collectif.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions devront, de préférence, rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques (orientation, optimisation des apports passifs du soleil...)

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bioclimatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifient.

### **1) Réhabilitation du bâti ancien :**

Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement\* de rue par exemple), devront respecter les prescriptions ci-dessous.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale (matériaux et formes de toitures, matériaux de façades, distribution et forme de percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...)

Les matériaux de couverture, leur teinte, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couvertures devront être constituées de tuiles, de teinte rouge ou rouge nuancé. Les teintes vives sont interdites.

Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Les toitures doivent être réalisées avec un forget débordant de 40 cm, excepté pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les percements doivent être conservés ou rétablis en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Seuls les volets ouvrant à la française (persiennes à lamelles ou volets pleins), ou les volets roulants, sont autorisés.

L'extension et la surélévation d'immeuble ancien est admise sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, intégrée au contexte bâti, ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

## 2) Autres constructions :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs de façades et tous détails d'exécution.

- Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%.

- les toitures à un seul pan ne sont admises que pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

- Les toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisées.

Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

## 3) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

## 4) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement

En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une couvertine, éventuellement surmonté d'un simple grillage.

Les murs bahuts ne devront pas dépasser 1.20 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80m de hauteur au maximum.

Les Grillages ne devront pas dépasser 1,80 m.

Ces murs ou grillages pourront être doublés de haies vives, dans la limite de hauteur de la clôture.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit.

#### 5) Locaux pour les déchets :

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

### **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

#### **Règle générale :**

- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
  - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum d'1 place par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

### Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### Pour les constructions à usage commercial :

Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- destinées à la restauration : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (bars, salles de café, restaurant cumulés)
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

### Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe

## **Règles relatives au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et

d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées avec une qualité paysagère au moins équivalente.

60% des espaces libres (espaces non occupé par des constructions en élévation et constructions, installations ou aménagement de plain-pied) y compris les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisés (maintenir en pleine terre plantée ou enherbée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Extrait du rapport de présentation :**

*« Les zones 1AU, située au lieu-dit Champ de la Croix Ouest et au nord du village, sont destinées à l'extension de l'urbanisation de la commune, à court terme, dès réalisation des équipements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.*

*Elles sont destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. »*

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

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les garages collectifs sauf liés à l'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les activités artisanales et commerciales.
- Les gîtes et les chambres d'hôtes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les constructions agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante dans la zone.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La zone doit être urbanisée dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du PLU et dans le cadre d'un aménagement global.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

S'agissant des caractéristiques des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie et de cheminements piétons et cycles défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur AU considéré dans le tissu urbain,
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisante tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes,
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé en tranche.

#### 1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 de l'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### 2) Voirie :

- Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir une largeur de 5 mètres minimum, hors trottoir et stationnement.
- les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée qu'elle soit publique ou privée.

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

#### 1) Alimentation en eau potable:

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la

commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 4) Télécommunications et électricité :

- les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Conformément aux orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU), les façades principales des constructions doivent être :

- implantées parallèlement aux voiries dans la zone Champ de la Croix Ouest
- orientées Est / Ouest à l'entrée Nord du bourg

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments annexes à usage de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
- Les constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
- Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- Lorsqu'elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- Lorsqu'elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance (garage, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux. Le nu extérieur du mur pourra être situé en retrait d'au moins 0,50 m pour permettre la préservation ou la création d'une haie vive.

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

Non réglementé.

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

- L'emprise au sol\* des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres maximum pour toutes les constructions, exceptée pour les annexes et locaux techniques dont la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ainsi que pour les équipements publics et de service collectif.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions devront, de préférence, rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques (orientation, optimisation des apports passifs du soleil...)

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifient :

### 1) Implantation et volume :

- L'aspect d'ensemble des constructions et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs de façades et tous détails d'exécution.
- L'aménagement des abords des constructions devra faire l'objet d'un traitement de qualité en harmonie avec l'existant.
- Les toitures doivent être composées de 2 pans homogènes avec une pente comprise entre 35% et 45%. Dans le cas d'un toit terrasse la prescription ci-avant n'a pas de valeur.
- les toitures à un seul pan sont admises pour les bâtiments s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.
- Tout élément technique doit être intégré au corps du bâtiment.

### 2) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

### 3) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement

En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une couvertine, éventuellement surmonté d'un simple grillage.

Les murs bahuts ne devront pas dépasser 1.20 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80m de hauteur au maximum.

Les grillages ne devront pas dépasser 1,80 m.

Ces murs ou grillages pourront être doublés de haies vives, dans la limite de hauteur de la clôture.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit.

### 5) Locaux pour les déchets :

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

### **Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, avec un minimum d'1 place par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

### **Règles relatives au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et

d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

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

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

60% des espaces libres (espaces non occupé par des constructions en élévation et constructions, installations ou aménagement de plain-pied) y compris les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisés (maintenir en pleine terre plantée ou enherbée).

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

### **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Extrait du rapport de présentation :

*« La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*La zone A comprend deux sous-secteur :*

- *des sous-secteurs Ah, qui est une zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone agricole et située en secteur agricole. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.*
- *Un sous-secteur As interdisant toute construction. »*

Les zones A et Ah sont concernées par le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel. Pour en connaître le tracé et les zones de dangers, se référer au plan de zonage n°2. Pour en connaître les prescriptions, se référer à l'article 5 des « Dispositions Générales » du présent règlement.

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

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs hors celles autorisées en A2.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping autres que ceux prévus à l'article A2,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont interdites,
- Les modules photovoltaïques au sol (exemple : ferme solaire, centrale solaire au sol...)
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
- Dans le secteur As, toutes les nouvelles constructions.

Le patrimoine naturel identifié au titre du L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage est protégé : seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements, ayant pour effet de porter atteinte à l'un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions, installations et équipements nouveaux devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.

Dans la zone A non recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :
  - À usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par logement,
  - A usage d'activité, y compris les installations classées.
- Les affouillements et exhaussements directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- les constructions à usage d'habitation directement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci, dans la limite de 2 logements par exploitation.
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où elles sont situées à plus de 200 m des bordures d'un étang.
- Les infrastructures, les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements publics de service collectif.
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- L'aménagement des chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes, fermes pédagogiques, dans les volumes existants et dans la mesure où ces aménagements sont nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil. Les ateliers de transformation, conditionnement et vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'acte de production agricole. Ils pourront être construits hors des volumes existants.
- Tout nouveau siège d'exploitation doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat et l'activité et au moins de 200 m des bordures d'un étang.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.

Dans le secteur Ah :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment existant (à vocation de logements) dans une limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sans que l'enveloppe maximale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* du bâtiment existant compris soit dépassée, et à condition que le bâtiment existant ait une emprise au sol\* minimum de 60 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans le respect de la topographie naturelle du terrain.
- La construction de vérandas et auvents sur les bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune nouvelle opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### **2) DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE :**

- toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée aux besoins de l'opération.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux corridors biologiques. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins agricoles et de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent être accompagnées de plantations de haies bocagères. Les éventuelles clôtures qui les accompagnent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

#### **1) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations à caractère agricole devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Dans la mesure où cela n'entre pas en contradiction avec le schéma d'assainissement, le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

#### 4) Télécommunications et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est recommandé que les éclairages publics extérieurs publics et privés éclairent du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile, être équipés d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les Modification n°1 - Plan Local d'Urbanisme – Condeissiat – Règlement

modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>Voies publiques</b>	5 mètres minimum par rapport à l'alignement** des voies
<b>Voies privées</b>	3 mètres minimum par rapport à l'alignement** des voies

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension des constructions existantes, régulièrement édifiées et implantées différemment
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique ou écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes.

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

Les annexes ne devront pas être implantées à une distance supérieure à 30m du bâtiment principal, sauf impératif technique dû à la topographie.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum pour les :

- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,
- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 m.
- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifie :

### **a) Eléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et des usages locaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.

### **b) Clôtures :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation de clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués / béton sont interdites, sauf dans la partie basse, dans la limite de 0.5 m de hauteur.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.

Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

##### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales doivent être respectés en se référant à l'annexe du présent document.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

##### **Les espaces boisés classés**

Les EBC à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L123-1-5 7° abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie ...).

#### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

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

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ;*

*Elle regroupe également des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs »*

*Elle comprend les sous-secteurs suivants :*

- *Des secteurs Ne qui recouvrent les étangs (présents dans la zone Natura 2000) et un périmètre de protection de plus ou moins 200 mètres,*
- *Des secteurs Nco (corridor biologique) qui recouvrent le « bief du Moulin et celui de Le Voux »*
- *Des secteurs Nh qui correspond à l'habitat diffus,*
- *Un secteur NL à vocation d'équipements publics de sport et loisirs,*
- *Un secteur Ng à vocation d'équipements de sport et loisirs en lien avec l'activité golfique,*

Les zones N, Nco, Nh et Ne sont concernées par le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel. Pour en connaître le tracé et les zones de dangers, se référer au plan de zonage n°2. Pour en connaître les prescriptions, se référer à l'article 5 des « Dispositions Générales » du présent règlement.

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

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts autres qu'agricoles,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et forestières.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, secteur Ng recouvert par la zone Natura 2000.

Le patrimoine naturel identifié au titre du L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage est protégé : seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements, ayant pour effet de porter atteinte à l'un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES**

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors :
  - o que leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières

Dans la zone N non recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées,
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières.

Dans le secteur Nco :

- L'entretien des installations/constructions existantes sans porter atteinte au fonctionnement biologique et hydrologique des lieux.
- Les ouvrages et équipements d'infrastructure (routes, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur.
- Les constructions et installations liées aux activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement biologique et hydrologique des lieux et dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur.

Dans le secteur Ne :

- Les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux.
- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.

Dans le secteur Nh sont admis:

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment existant (à vocation de logement) dans une limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sans que l'enveloppe maximale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* du bâtiment existant compris soit dépassée, et à condition que le bâtiment existant ait une emprise au sol\* minimum de 60 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.

- La construction de vérandas et auvents sur les bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur NL sont admises :

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs destinés aux activités sportives, éducatives, de loisirs ou de plein air.

Dans le secteur Ng non recouvert par la zone Natura 2000 sont admis :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements autorisés dans la zone, et dès lors qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.

Dans le secteur Ng recouvert par la zone Natura 2000 sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à des aménagements liés à l'activité golfique et/ou qu'ils sont nécessaires à la lutte contre les eaux de ruissellement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1) dispositions concernant les accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune nouvelle opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### 2) dispositions concernant la voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée aux besoins de l'opération.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans

empiéter sur la chaussée.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux corridors biologiques. Elles doivent être accompagnées de plantations de haies bocagères. Les éventuelles clôtures qui les accompagnent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

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

### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant-projet (autrement dit, il n'y a pas d'aggravation de la situation. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. La valeur du débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Dans la mesure où cela n'entre pas en contradiction avec le schéma d'assainissement, le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

### **4) Télécommunications et électricité :**

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est recommandé que les éclairages publics extérieurs publics et privés éclairent du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile, être équipés d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>Voies publiques</b>	5 mètres minimum par rapport à l'alignement** des voies
<b>Voies privées</b>	3 mètres minimum par rapport à alignement** des voies

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension des constructions existantes, régulièrement édifiées et implantées différemment
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique ou écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative,
  - Soit à l'alignement\*.
  - Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes.

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

Les annexes ne devront pas être implantées à une distance supérieure à 30m du bâtiment principal, sauf impératif technique du à la topographie.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum pour les:

- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,
- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

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

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 m.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs d'architecture ou bio-climatiques si le contexte bâti ou le respect du site le justifient :

### **a) Eléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et des usages locaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés.

### **b) Clôtures :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués / béton sont interdites, sauf dans la partie basse, dans la limite de 0.5 m de hauteur.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.

L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement\* mono spécifique est interdit. Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Dans le secteur Ng :

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Les espaces boisés classés**

Les EBC à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L123-1-5 7° abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie ...).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE VI - DEFINITIONS**

### **EMPRISE PUBLIQUE :**

Tous les espaces publics qui donnent accès directement aux terrains riverains privés.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les fossés, les jardins et parcs publics, les places publiques,...

### **ALIGNEMENT :**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement\* actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement\* futur dans les autres cas.

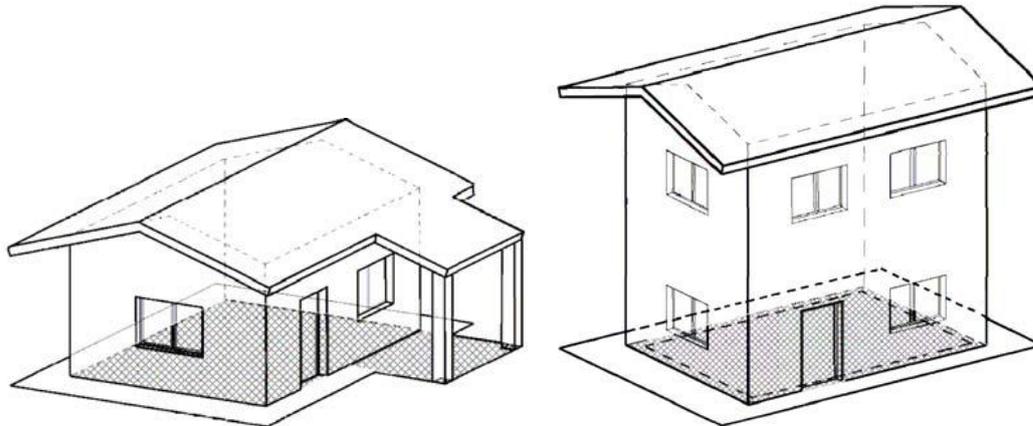
Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

### **UNITE FONCIERE :**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



### **SURFACE DE PLANCHER :**

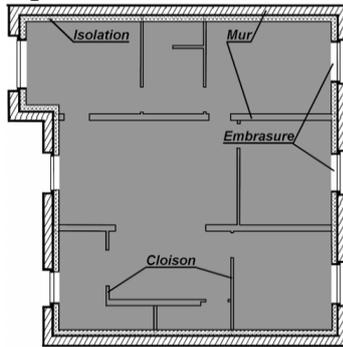
La surface de plancher\* de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».



## ANNEXE

### LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Arbres	Arbustes
Aulne glutineux Merisier Erable champêtre Frêne commun Chêne pédonculé Chêne pubescent Charme Amandier Cerisier Châtaignier Erable sycomore Erable plane Poirier sauvage Pommier sauvage Prunier sauvage Noyer Saule blanc Saule marsault	Noisetier Cornouiller sanguin Eglantier Troène Sureau Fusain Prunellier Groseille Alisier blanc Amélanchier Sorbier Viorne Aubépine Bourdaine Buis Cerisier à grappes Groseille Houx Nerprun purgatif Néfier Griottier