

Département de l'Aube

# Commune de Mergey

## Plan Local d'Urbanisme



Document n°4

## Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES  
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

## Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</b>	<b>7</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX</b>	<b>30</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>38</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>47</b>
<b>TITRE VI : ANNEXES :</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXE 1 DEFINITIONS</b>	<b>52</b>
<b>ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE</b>	<b>54</b>
<b>ANNEXE 3 FICHE TECHNIQUE POUR L’AMENAGEMENT DES AIRES DE RETOURNEMENT</b>	<b>56</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Mergéy.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### I - ZONES URBAINES (U)

La zone **U**, comprend le village traditionnel et les extensions urbaines plus récentes. La zone U comprend le secteur suivant :

- **Uj** : correspond aux secteurs de jardins de la vallée de la Seine.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- etc.....

## II - ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

**Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable.** Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat. •

- Le secteur **1AU1**, d'urbanisation immédiate,
- Le secteur **1AU2**, prévu pour une urbanisation à long terme, au moins après 2020.

**La zone 1AUX est une zone d'urbanisation à court et moyen termes, immédiatement urbanisable.** Elle a vocation à accueillir des activités économiques.

## III - ZONES AGRICOLES (A)

**La zone A** correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone A comprend le secteur suivant :

- **Ap** : correspond aux espaces agricoles transitoires entre la plaine et le village ainsi qu'au périmètre rapproché du captage en eau potable localisé sur le territoire communal. Ces espaces ont un rôle paysager et environnemental fort pour la commune.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

## IV - ZONES NATURELLES (N)

**La zone N** est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La Zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- **Des Espaces Boisés Classés** au titre de l'article 113-2 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Un secteur présentant des risques connus de remontée de nappes en zone constructible** au sein duquel des règles définies en fonction des circonstances locales sont créées au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme
- **Des secteurs de zones humides ou à dominante humide à préserver au titre de l'article L151-23** sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

### ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### ARTICLE 4 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

### ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION

La commune est concernée par une Zone d'Aménagement Différé pour la vallée de la Seine. Conformément à l'article L212-2 du code de l'urbanisme, dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 212-2-1, est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE : comprend le village traditionnel et les extensions urbaines plus récentes. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces, d'artisanat ou encore des bâtiments agricoles.

La zone U comprend le secteur suivant :

- **Uj** : correspond aux secteurs de jardins de la vallée de la Seine.

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

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- La zone U est concernée par le secteur présentant des risques connus de remontée de nappes en zone constructible au sein duquel des règles définies en fonction des circonstances locales sont créées au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme.
- La zone U est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

### ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de bâtiments à usage commercial, artisanal ou de service exceptées celles autorisés à l'article 2.
- Les constructions d'élevage à l'exception des élevages domestiques non professionnels uniquement
- Les constructions à destination industrielle
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les boîtes de nuit
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

**Dans le secteur U<sub>j</sub>**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises dans les conditions prévues à l'article U2.

**De plus, au sein du secteur présentant des risques connus de remontée de nappes**, sont interdites les maisons d'habitation sur sous-sol ou ne présentant pas de vide sanitaire.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions de bâtiments artisanaux d'une surface de plancher de moins de 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions correspondant à la destination « commerce et activités de services » sous condition qu'elles ne génèrent pas de surface de vente de plus de 300m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à destination agricole à condition d'être érigées sur une unité foncière accueillant déjà une construction à destination agricole

**Dans le secteur U<sub>j</sub>**, sont admis sous les conditions suivantes :

- les bassins des piscines découvertes et les piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol à raison d'un par unité foncière à partir de l'approbation du présent PLU.

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

### ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès :

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

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

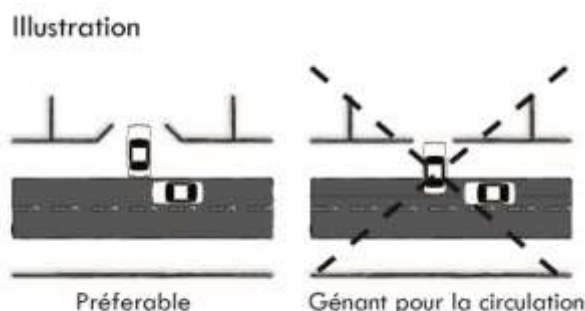
Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement ou une nouvelle activité sa largeur sera de 4 mètres minimum
- à partir de 2 nouveaux logements ou nouvelles activités sa largeur sera de 5 mètres minimum

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances telles que remises et abris de jardins et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Lorsque les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être imposé en retrait de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



#### 3.2. Voirie :

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Les chaussées circulables à sens unique auront une largeur minimum de 3,50 mètres.

Les chaussées circulables à double sens auront une largeur minimum de 5 mètres.

La circulation piétonne sera toujours assurée, selon la règle d'accessibilité en vigueur.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle aura une longueur maximale de 80 mètres. Elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour, tel que prévu à l'annexe 3 page 56. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

L'ensemble des règles concernant la voirie ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes, aux annexes et dépendances telles que remises et abris de jardins et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau potable :**

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

### **2 – Assainissement :**

**EAUX USEES :** L'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

**EAUX PLUVIALES :** La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 – Autres réseaux**

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être desservi en électricité par le réseau public.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

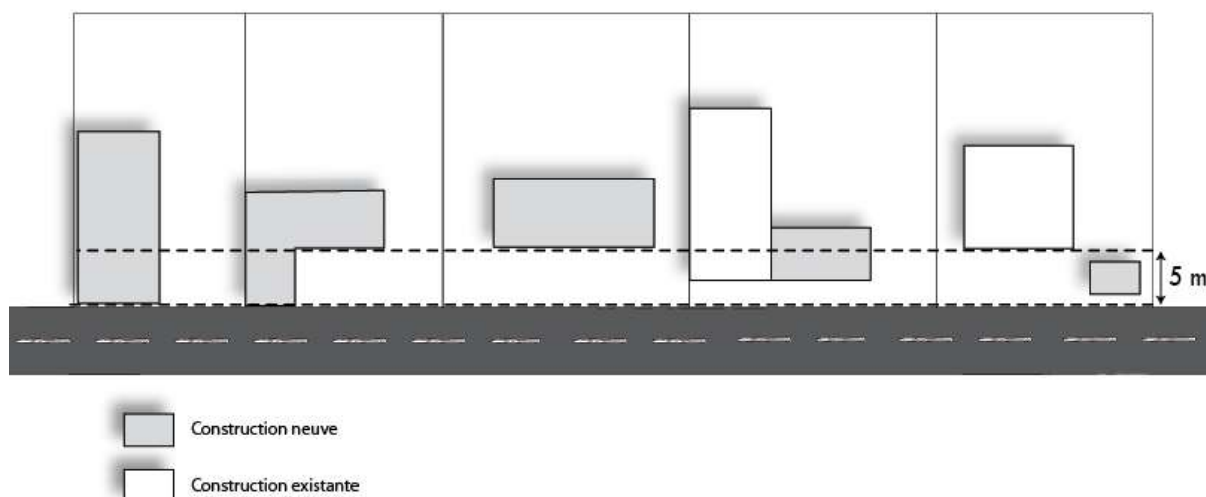
Les bâtiments devront être implantés :

- à l'alignement du domaine public
- et/ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances non accolées de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,00 mètres ainsi qu'aux piscines découvertes ou piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Illustration de constructions autorisées dans le cadre du règlement



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

Les bâtiments devront être implantés :

- à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives,
- et/ou en limite séparative uniquement pour les bâtiments dont la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère est inférieure à 4 mètres.
- A au moins 10 mètres du fond de terrain dans le cas où le terrain est concerné par une frange végétalisée telle que définie aux OAP.
- Les bâtiments principaux devront être implantés à au moins 20 mètres du fond du terrain lorsque ledit fond de terrain est limitrophe à la zone A. Cette règle ne s'applique pas aux limites latérales aboutissant à la voie ni aux parcelles déjà concernées par des OAP.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances non accolées de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,00 mètres.
- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Les bassins des piscines découvertes ou les piscines présentant une structure couverte devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

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

Lorsque des bâtiments à usage d'habitation réalisés sur une même propriété ne sont pas contigus, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances telles que remises et abris de jardins et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface du terrain.

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

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

## ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

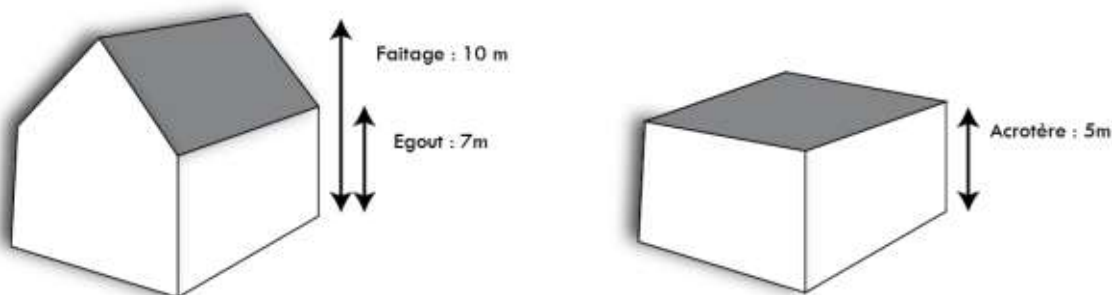
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout
- 5 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Forme des constructions

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être construits à une altitude supérieure au niveau de l'axe de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans.

Les toitures à pans des constructions principales doivent admettre une pente d'au moins 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux garages et aux dépendances.

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles d'aspect plat.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

### **Matériaux et couleurs**

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les teintes de couverture doivent être de couleur rouge flammé, brun ou ardoise.

Les bardages et toitures métalliques sont interdits sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Les tons des murs doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés) et les palplanches sont interdites.

Les portails des clôtures en limite du domaine public admettront un seuil bas situé au moins à 0,20 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau de la voirie. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,10 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,30 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours de deux voiries

Les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel de 2,00m.

Dans le cas de rénovation ou reconstruction d'un mur existant, la hauteur initiale pourra être conservée.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

Deux places de stationnement extérieur minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination. Dans le cadre d'opération créant deux logements ou plus, une place de stationnement publique sera aménagée par tranche de 2 logements.

Il n'est pas imposé de nombre de places de stationnement minimum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

## **ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Au moins 30 % du terrain sera traité en espaces verts de pleine terre plantés d'arbres (de moyenne ou haute tige) à raison d'au moins un individu par tranche révolue de 200m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque le terrain d'assiette comprend des franges végétalisées à planter telles que définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations seront réalisées en priorité dans ces franges végétalisées.

Ces franges végétalisées auront une largeur minimale de 10 mètres à partir de la limite séparative de fond de jardin.

Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres de moyenne tige ou fruitier :

- Jusqu'à 5 logements ou 5 lots à bâtir divisés, au moins un de ces espaces devra avoir une surface de 150 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et être aménagé en espace vert.
- Au-delà de 5 logements ou 5 lots à bâtir divisés, cette surface devra correspondre à 5% de la surface de l'opération.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 54), y compris pour les haies.

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

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE U 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

#### **ARTICLE U 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,..) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

La zone 1AU comporte 2 secteurs :

- Le secteur 1AU1, d'urbanisation immédiate,
- Le secteur 1AU2, prévu pour une urbanisation à partir de 2020.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera par le biais :

- Dans le secteur 1AU1 : d'une ou plusieurs opérations d'ensemble d'un minimum de 8 logements à conditions qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone
- Dans le secteur 1AU2 : d'une opération d'ensemble par secteur compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

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

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

## ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de bâtiments à usage commercial, artisanal ou de service exceptées celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions d'élevage à l'exception des élevages domestiques non professionnels uniquement
- Les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les boîtes de nuit
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- **Au sein du secteur 1AU2 uniquement**, toute construction, installation ou opération avant 2020.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions et dans le cadre d'opérations d'ensemble d'un minimum de 8 lots :

- Les constructions de bâtiments artisanaux d'une surface de plancher de moins de 100m<sup>2</sup>.
- Les constructions correspondant à la destination « commerce et activités de services » sous condition qu'elles ne génèrent pas de surface de vente de plus de 100m<sup>2</sup>.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

### ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès :

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

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

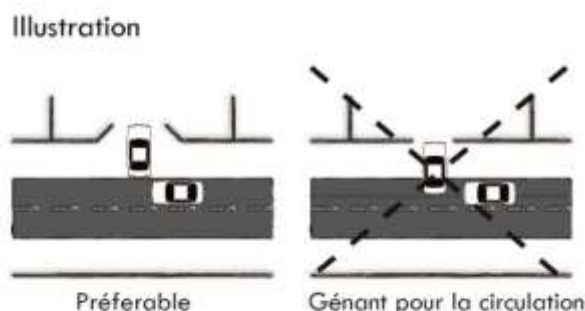
Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement ou une nouvelle activité sa largeur sera de 4 mètres minimum
- à partir de 2 nouveaux logements ou nouvelles activités sa largeur sera de 5 mètres minimum

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances telles que remises et abris de jardins et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Lorsque les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être imposé en retrait de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



#### 3.2. Voirie :

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Les chaussées circulables à sens unique auront une largeur minimum de 3,50 mètres.

Les chaussées circulables à double sens auront une largeur minimum de 5 mètres.

La circulation piétonne sera toujours assurée, selon les règles d'accessibilité en vigueur.

Les trottoirs auront au minimum les largeurs suivantes :

- 1,40 mètre dans le cas où il existe un trottoir de part et d'autre de la chaussée
- 2 mètres dans le cas où il n'existe qu'un seul trottoir

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle aura une longueur maximale de 80 mètres. Elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour, tel que prévu à l'annexe 3 page 56. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

L'ensemble des règles concernant la voirie ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes, aux annexes et dépendances telles que remises et abris de jardins et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau potable :**

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

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

### **2 – Assainissement :**

**EAUX USEES :** L'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

**EAUX PLUVIALES :** La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 – Autres réseaux**

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être desservi en électricité par le réseau public.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

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

Sans objet

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

Les bâtiments devront être implantés :

- à l'alignement du domaine public
- et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances non accolées de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,00 mètres ainsi qu'aux piscines découvertes ou piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.

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

Les bâtiments devront être implantés :

- à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives,
- et/ou en limite séparative uniquement pour les bâtiments dont la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère est inférieure à 3 mètres.
- A 10 mètres du fond de terrain dans le cas où le terrain est concerné par une frange végétalisée telle que définie aux OAP.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances non accolées de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,00 mètres.

Les bassins des piscines découvertes ou piscines présentant une structure couverte devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

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

Lorsque des bâtiments à usage d'habitation réalisés sur une même propriété ne sont pas contigus, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface du terrain.

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

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

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

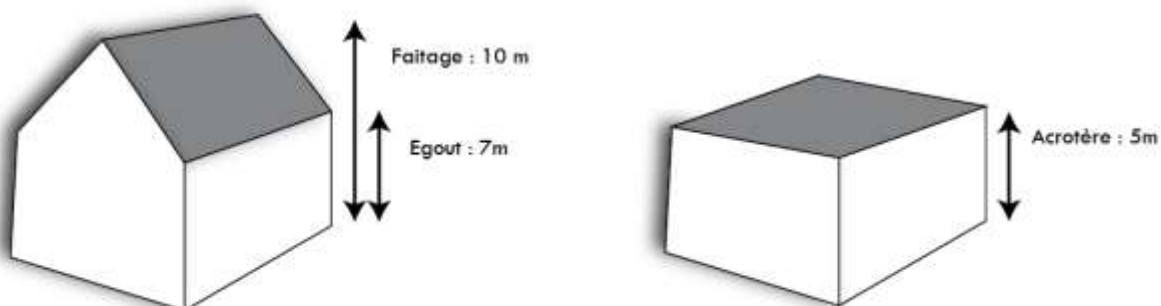
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout
- 5 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

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



## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Forme des constructions

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être construits à une altitude supérieure au niveau de l'axe de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans.

Les toitures à pans des constructions principales doivent admettre une d'au moins 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux garages et aux dépendances.

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles d'aspect plat.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

### **Matériaux et couleurs**

Les teintes de couverture doivent être de couleur rouge flammé, brun ou ardoise.

Les bardages et toitures métalliques sont interdits sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes du village; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés) et les palplanches sont interdites.

Les portails des clôtures en limite du domaine public admettront un seuil bas situé au moins à 0,20 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,30 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours de deux voiries

Les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel de 2,00m.

Les murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

## ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

### 1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieur minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination. Dans le cadre d'opération créant deux logements ou plus, une place de stationnement publique sera aménagée par tranche de 2 logements. Il n'est pas imposé de nombre de places de stationnement minimum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

## ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30 % du terrain sera traité en espaces verts de pleine terre plantés d'arbres (de moyenne ou haute tige) à raison d'au moins un individu par tranche révolue de 200m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque le terrain d'assiette comprend des franges végétalisées à planter telles que définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations seront réalisées en priorité dans ces franges végétalisées.

Ces franges végétalisées auront une largeur minimale de 10 mètres à partir de la limite séparative de fond de jardin.

Dans le cas d'opération groupée, 10% de la superficie du terrain seront traités en espace verts communs.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 54), y compris pour les haies.

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

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A**

#### **DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Au moins 25% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

Les franges végétalisées seront prioritairement utilisées pour atteindre ce coefficient.

#### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **1AUX** est une zone non équipée destinée à accueillir une activité économique et notamment artisanale nécessitant une zone spécifique.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

### ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées
- les habitations
- Les boîtes de nuit
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux motorisés
- Les dépôts de toute nature, non liés et hors du terrain d'assiette d'une activité autorisée
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE 1 AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admis sous conditions :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics ou communales et intercommunales, conformes ou non au règlement de la zone 1AUX, à l'exception de l'article 4.
- Les constructions de bâtiments artisanaux d'une surface de plancher de moins de 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions correspondant à la destination « commerce et activités de services » sous condition qu'elles ne génèrent pas de surface de vente de plus de 300m<sup>2</sup>.

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

### ARTICLE 1 AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

### ARTICLE 1 AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

#### 2 – Assainissement :

EAUX USEES : L'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### 3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

#### **ARTICLE 1 AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

#### **ARTICLE 1A1AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter :

- En limite séparative,
- Et/ou avec un recul au moins égal à 3 mètres.

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

Article non règlementé

#### **ARTICLE 1 AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain. La surface du sol imperméabilisé ne doit pas être supérieure à 60 %.

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

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

## ARTICLE 1 AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

## ARTICLE 1 AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Forme des constructions

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être construits à une altitude supérieure au niveau de l'axe de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Matériaux et couleurs

Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant de rouge flammée à brun ou de la même teinte que la façade.

Les façades, devront être teintées d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

### Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,30 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours de deux voiries

Les portails des clôtures en limite du domaine public admettront un seuil bas situé au moins à 0,20 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés) et les palplanches sont interdites.

Les murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale. Les éléments décoratifs sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

## **ARTICLE 1 AUX 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

## **ARTICLE 1 AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle et être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espaces libres, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque le terrain d'assiette comprend des franges végétalisées à planter telles que définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations seront réalisées en priorité dans ces franges végétalisées.

Ces franges végétalisées auront une largeur minimale de 10 mètres à partir de la limite séparative.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 54), y compris pour les haies.

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

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A**

#### **DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé, seules étant autorisées les constructions et installations mentionnées à l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme.

La zone A comprend le secteur suivant :

- **Ap** : correspond aux espaces agricoles transitoires entre la plaine et le village ainsi qu'au périmètre rapproché du captage en eau potable localisé sur le territoire communal. Ces espaces ont un rôle paysager et environnemental fort pour la commune.

#### Rappels :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- **Dans les secteurs de zones humides ou à dominante humide**, sont interdites les maisons d'habitation sur sous-sol ou ne présentant pas de vide sanitaire.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

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

Sont autorisées sous conditions :

### **Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ap :**

- Des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général.
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

### **Dans le secteur Ap uniquement**

- Des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) d'une hauteur maximum de 2 mètres au point le plus haut, d'une emprise au sol maximum de 2m<sup>2</sup> et accompagné d'un traitement paysager végétalisé.

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

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Aucun projet ne peut prendre accès sur la RD 78.

### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – EAU POTABLE :

Les constructions ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### 2 – ASSAINISSEMENT :

**EAUX USEES :** Le propriétaire doit installer un système d'assainissement non collectif. L'installation du système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

**EAUX PLUVIALES :** La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute installation agricole non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### 3 – AUTRES RESEAUX

Les constructions ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques assurant la sécurité contre le risque d'incendie.

Les constructions ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

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

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l’alignement des voies, à l’exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 m, à l’exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article non règlementé

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination agricole ou de stockage par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.

Les silos peuvent déroger à cette règle.

La hauteur des habitations par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout
- 5 mètres à l'acrotère

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE OU DE STOCKAGE :

#### Forme et caractéristiques

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

#### Matériaux et couleurs

Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant de rouge flammée à brun ou de la même teinte que la façade.

Les façades, devront être teintées d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

## **CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION NON ACCOLEES A UN BATIMENT AGRICOLE OU DE STOCKAGE :**

### **Forme des constructions**

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être construits à une altitude supérieure au niveau de l'axe de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **Toiture**

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux garages et aux dépendances.

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles d'aspect plat.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

### **Matériaux et couleurs**

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les teintes de couverture doivent être de couleur rouge flammé, brun ou ardoise.

Les bardages et toitures métalliques sont interdits sur les bâtiments d'habitation principale.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Les tons des murs doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés) et les palplanches sont interdites.

Les portails des clôtures en limite du domaine public admettront un seuil bas situé au moins à 0,20 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau de la voirie. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,10 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,30 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours de deux voiries

Les clôtures en limite séparative doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel de 2,00m.

Dans le cas de rénovation ou reconstruction d'un mur existant, la hauteur initiale pourra être conservée.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale. Les éléments décoratifs sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 54), y compris pour les haies.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A**

**DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- La zone N est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) d'une hauteur maximum de 2 mètres au point le plus haut et d'une emprise au sol maximum de 2m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs de zones humides ou à dominante humide**, toutes les occupations et utilisations du sol, notamment les exhaussements et affouillements du sol sont interdites.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé par le PLU.

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

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé par le PLU.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé par le PLU

### ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies, à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 m, à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article non réglementé par le PLU

### ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé par le PLU

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

Article non réglementé par le PLU.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures présenteront des mailles de 10x10 permettant le passage de la petite faune, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé par le PLU

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences locales seront à privilégier (voir page 54), y compris pour les haies.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## TITRE VI : ANNEXES :

## ANNEXE 1 DEFINITIONS

### I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

### II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

### III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

### IV - VOIRIE

ACCES : L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie ouverte au public. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

VOIRIE OUVERTE AU PUBLIC : voie publique ou privée permettant la circulation des propriétaires, des non-propriétaires, des riverains ainsi que des non-riverains.

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

## V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

## VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

## VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

## ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

**Végétaux d'essences locales****Arbres pour boisements larges :**

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

if

**Arbres isolés, cépées et complément de boisement :**

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Noyer commun

Maronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

**Essences bocagères de haut jet et lisières :**

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

**Essences buissonnantes de remplissage :**

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

**Essences arbustives de bordure (haies vives) :**

Groseille à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseille sauvage

Épine vinette

**Haies basses taillées :**

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistent)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

**Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :**

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers


Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

## ANNEXE 3 FICHE TECHNIQUE POUR L'AMENAGEMENT DES AIRES DE RETOURNEMENT

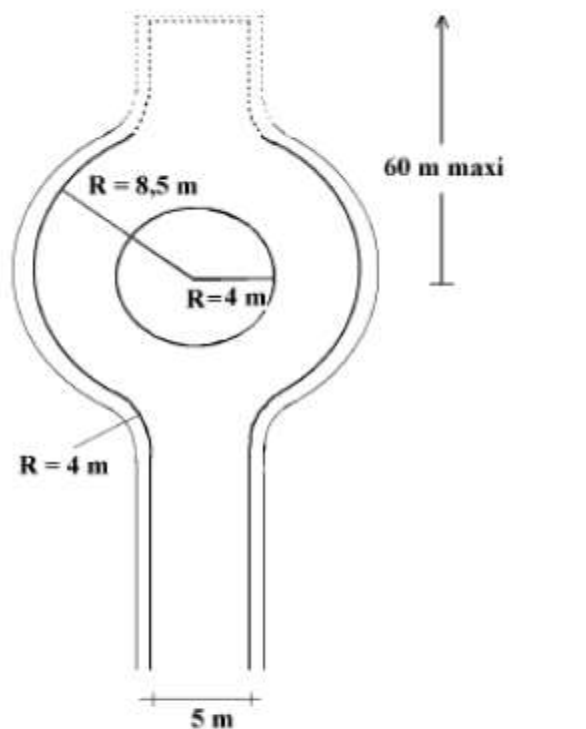
	NATURE	FICHE TECHNIQUE
	THEME	Aire de Retournement
Service émetteur	Date	Fiche N°29
Prévision	15/08/2013	<b>PRS</b>
	maj	

### Préambule :

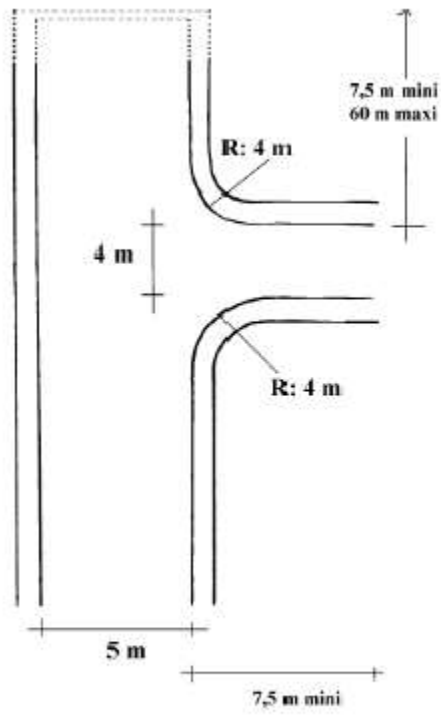
Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 60 m linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

NOTA : les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains.

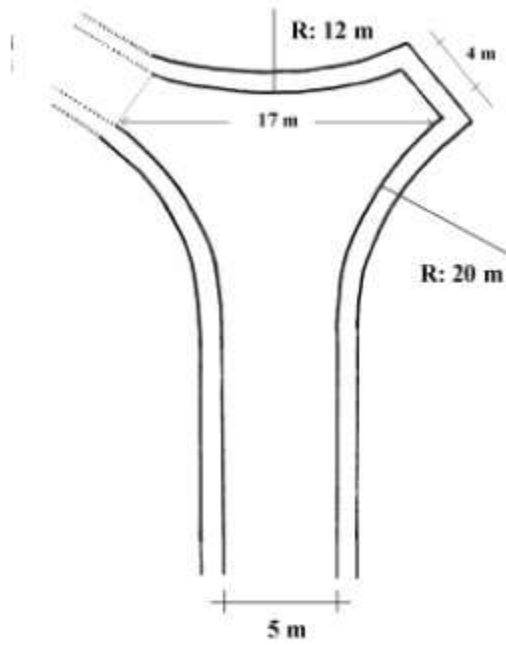
Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les propositions ci-après en fonction de la configuration des lieux ou des projets d'aménagements.



Raquette circulaire



Raquette en T



Raquette en Y