

Département de la Meurthe-et-Moselle  
Communauté de Communes du Pays du Sânon

## COMMUNE DE DEUXVILLE

### Plan Local d'Urbanisme

# 05 – Règlement

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	19/06/2014
Arrêt du projet de PLU	DCM	
Approbation du PLU	DCM	

## DOCUMENT POUR ARRET

---

Date de référence : août 2019

---

**REGLEMENT DU P.L.U.**

Pages

**SOMMAIRE**

**I - DISPOSITIONS GENERALES ..... p 3**

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Division du territoire en zones
- Article 3. Adaptations mineures
- Article 4. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation
- Article 5. Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie.

**II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p 8**

Dispositions applicables à la zone U

**III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... p 18**

Dispositions applicables à la zone 1 AU

**IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... p 25**

Dispositions applicables à la zone A

**V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE..... p 31**

Dispositions applicables à la zone N

**ANNEXES ..... p 37**

# **I- DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DEUXVILLE délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000, par tirets entrecoupé de croix.

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

la **zone urbaine U** comprenant les zones **UA, UB et UBa** où s'appliquent les dispositions des zones du chapitre I du titre II du règlement ;

la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;

la **zone agricole A**, comprenant des secteurs **Aa et Ac**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs **Nj, Nh, Ne, Nc et Nv**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

### **ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent PLU 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 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX BATIMENTS D'HABITATION**

Article R\*111-3 Modifié par DÉCRET n°2014-1342 du 6 novembre 2014 - art. 1

« Tout logement doit :

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette mentionnée au b ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

### **ARTICLE 5 : MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE.**

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine.

Dans ce cadre, le préfet de la région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines ([www.atlas.patrimoines.cultures.fr](http://www.atlas.patrimoines.cultures.fr) ; rubrique *Rechercher* : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

**1. Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°SGAR-242 en date du 04 juillet 2003.**

- Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- Les projets de zones d'aménagement concerté,
- Les travaux soumis à la déclaration préalable en application de l'article R.523.5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

**2. Quelque soit leur surface :**

- Les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

La commune de Deuxville est touchée par un certain nombre de risques déclinés ci-dessous. Il est impératif pour tout projet de se reporter aux règles et prescriptions édictées pour chacun d'eux.

### **Le risque inondation :**

Deuxville est traversée par le ruisseau de Deuxville, le ruisseau de Bussy ainsi que d'autres petits cours d'eau intermittents. Le ruisseau de Deuxville cheminant au sein de l'enveloppe urbaine, le risque inondation existe. Toutefois, en considérant l'ensemble des informations rassemblées sur ce sujet, ce risque semble faible.

**En zone naturelle :** ces zones doivent être préservées de toute urbanisation. Aucun aménagement dans les zones inondables quel que soit l'aléa, sauf pour les équipements publics qui ne peuvent être réalisés ailleurs. Le PLU a identifié une zone Nli où les équipements sportifs seront autorisés

**En zone urbanisée :** on peut construire en zone inondable lorsque l'aléa est faible à moyen (hauteur d'eau variant de 0 à 1 m) avec les prescriptions d'usage (cote de plancher, mise à l'abri des équipements sensibles, etc.). En secteur d'aléa fort et très fort (hauteur d'eau supérieure à 1 m), aucun aménagement nouveau n'est possible.

Afin de préserver au mieux les cours d'eau et les riverains du risque inondation, toutes constructions et aménagements devront, observer un recul de 10 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau et ce dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

### **Risque de retrait et gonflement des argiles**

Il s'agit d'un aléa qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. (Consultable à ce lien : [http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc\\_phen](http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc_phen))

La carte « retrait et gonflement des argiles » est également consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.argiles.fr/>

La commune de Deuxville est touchée par un aléa de faible.

### **Risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)**

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1er mai 2011

Deuxville est concernée par de l'aléa très faible (zone 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

### **Risques Radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)

La commune de Deuxville est concernée par un potentiel de catégorie 1.

### **Canalisations de transport de matières dangereuses**

La commune de Deuxville est traversée par la canalisation de transport d'éthylène Ø 200 Carling-Viriat sur la partie Ouest de son territoire :

- zone des effets très graves de 340 mètres de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone sont proscrits les établissements recevant du public > 100 personnes ;
- zone des effets graves de 390 mètres de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone sont proscrits les établissements recevant du public de catégorie 1 à 3 ;
- zone des effets significatifs de 670 mètres de part et d'autre de la canalisation. Dans cette zone les projets de construction ou d'extension de bâtiment doivent être soumis pour avis à Total Pétrochemicals France – direction des Pipelines – 6 allée Irène Joliot Curie (Bt H) – 69792 SAINT PRIEST CEDEX.

Dans le cadre de réalisation de projets dans les zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine, les dispositions suivantes doivent être prises :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- toute ouverture à l'urbanisation éventuelle devra découler d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des canalisations et des dangers qui en résultent (par exemple, faible densité de l'opération, travaux de protection de l'ouvrage, partie d'aménagement tenant compte du tracé, projet éolien, etc...). Dans le cas où la commune aurait un projet éolien, le porteur de projet doit vérifier que les éoliennes ne soient pas de nature à porter atteinte aux canalisations, une distance entre éolienne et canalisation, supérieure à deux fois la hauteur de l'éolienne serait à recommander. (Voir carte générale des servitudes).

## **ARTICLE 7 : PROJETS URBAINS**

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>.

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

## **ZONE U**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par des risques identifiés à l'article 6 des dispositions générales, les prescriptions et recommandations qui y sont relatives devront être prises en compte.

### **Rappel :**

- *L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.*
- *La démolition des bâtiments existants est soumise à permis de démolir*
- *Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.*

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

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **1. Sont interdits**

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes en plein air :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article 2
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants

- 2.3 Les constructions à usage agricole sous réserve d'être destinés au stockage de matériel, à la transformation ou à la vente.  
Les extensions et transformations de bâtiments existants et annexes sous réserve d'être liées à une activité agricole existante.
- 2.4 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
- Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
  - Les aires de stationnement ouvertes au public
  - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

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

### **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes et les trottoirs doivent avoir au moins 1.40 mètre d'emprise.

#### **3.2 Accès**

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

### **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la

réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### **Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement**

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

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


Pas de prescription.

### **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

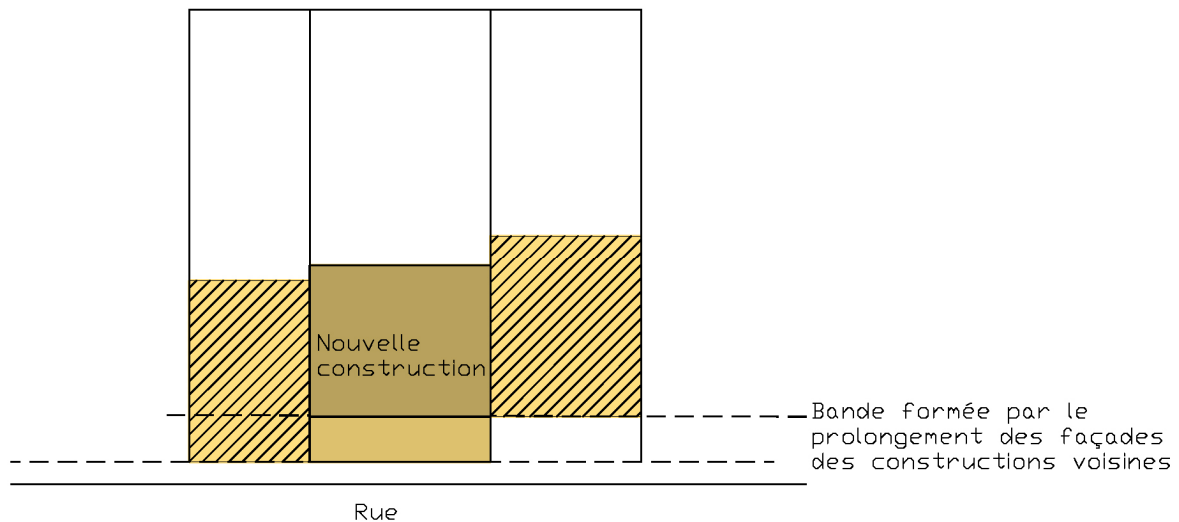
#### **Dans le secteur UA :**

- 6.5 Dans le cas d'un alignement de façade en ordre continu repéré au plan par le symbole  et dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue de la construction principale sera implantée :
  - à l'existant
  - dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.



- 6.6 Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites.
- 6.7 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

▪ **Dans le secteur UB :**

- 6.8 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale devra être implantée à 5 mètres minimum et à 10 mètres maximum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.9 Les autres constructions ne pourront être implantées dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m.
- 6.10 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.
- 6.11 Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.12 Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres sera appliqué pour l'autre voie.

**ARTICLE U 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.

- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

▪ **Dans le secteur UA :**

- 7.4 La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.
- 7.5 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée sous réserve que la distance minimale entre la limite séparative et le bâtiment soit de 3 mètres.
- 7.6 Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :
- soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

▪ **Dans le secteur UB :**

- 7.7 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
- soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE U 9 :  
EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE U 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 10.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 4m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

▪ **Dans le secteur UA :**

- 10.5 L'égout de toiture devra se situer soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
- 1 m maximum au-dessus de l'égout le plus haut, et 1 m maximum au-dessous de l'égout de toiture le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum calculé du terrain naturel avant tout remaniement, au point le plus haut au droit de la façade sur rue.

▪ **Dans le secteur UB :**

- 10.6 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

**Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

- 10.7 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

**Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9m au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

**ARTICLE U 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 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 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.*

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

- 11.3 ***Pour les constructions repérées au plan ou dans les alignements repérés au plan par le symbole***



Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

## **Prescriptions par secteurs**

### **11.4 Aspect général**

#### **▪ Dans le secteur UA :**

11.4.1 Les façades sur rues du village sont conçues ou modifiées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales. Concernant la modification de bâtiments existants, le rythme des ouvertures et les éléments remarquables repérés au plan seront préservés. Les encadrements en pierre existants seront conservés.

11.4.2 Les saillies de balcons sont interdites en façade sur rue.

11.4.3 En façade sur rue les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits y compris les loggias.

### **11.5 Toitures - Volumes**

11.5.1 Les toitures auront le faitage principal parallèle à la rue sauf pour les extensions, annexes isolées et vérandas (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies ou la toiture pourra avoir le faitage parallèle qu'à une seule des rues ou avoir 3 ou 4 pans).

11.5.2 Sont autorisées en couverture

- Les éléments vitrés ou translucides
- Les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) et la coloration noire.
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée.

#### **Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement**

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulés.

#### **▪ Dans le secteur UA :**

11.5.3 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.5.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.5.5 La pente des toitures doit être comprise entre 27° et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faitage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant ou pour les toitures terrasses dans la limite d'une pente minimale de 22°.

#### **▪ Dans le secteur UB :**

11.5.6 La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35°.

11.5.7 Cette pente pourra être réduite dans le cas de toitures terrasses végétalisées

### **11.6 Enduit et coloration de façade**

11.6.1 Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les pans de façades. Les menuiseries de

couleurs vives sont autorisées.

11.6.2 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### **11.7 Huisseries**

11.7.1 Tous les éléments en saillie sur le domaine public sont interdits

### **11.8 Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5m par rapport au terrain fini. Elles pourront être réalisées avec du grillage, grilles, ou tout autre dispositif à clairevoie permettant une meilleure transition. Les clôtures maçonnées ne pourront pas dépasser 60cm mais pourront être surmontées d'un dispositif à clairevoie.

Les clôtures végétales ne pourront dépasser 2m. Elles seront essentiellement composées d'essences locales.

#### **▪ Dans le secteur UB :**

A l'angle de 2 voies ou sur des secteurs à risque, les clôtures (notamment les haies vives) seront limitées à 1m de haut pour assurer la sécurité routière.

#### **Dans le secteur UBa :**

Le mur de soutènement peut dépasser de 40 cm au-dessus de la masse de terre retenue. Les clôtures ne devront donc pas dépasser 1m par rapport au terrain fini.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessous est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.2 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU

#### **▪ Dans le secteur UA :**

12.5 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

##### **- Habitation :**

- Lors de la construction d'un bâtiment nouveau, il sera exigé 1 emplacement pour 60m<sup>2</sup>
- Lors d'une réhabilitation d'un bâtiment à l'origine à destination de logement, il sera exigé 1 emplacement pour 60m<sup>2</sup>
- Lors d'un changement de destination d'un bâtiment existant, il sera exigé 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup>

#### **▪ Dans le secteur UB :**

12.6 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

**ARTICLE U 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

**13.2 Pour toutes les zones sauf zone UB**, si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

**ARTICLE U 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE U 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

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

## **ZONE 1 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par des risques identifiés à l'article 6 des dispositions générales, les prescriptions et recommandations qui y sont relatives devront être prises en compte.

**Rappel :**

- *L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.*
- *Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.*

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

**ARTICLE 1AU 1 :  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1. Sont interdits**

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'entrepôt
  - à l'exploitation agricole
  - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

**ARTICLE 1AU 2 :  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...)
- 2.2 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 1 à l'exception des équipements d'infrastructure est admis sous réserve :
  - qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
  - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
    - . le réseau d'eau

- . le réseau de collecte d'eaux usées
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie.
- . la protection incendie

2.3 Les annexes isolées sous réserve d'être liés à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.

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

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

#### **3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes et les trottoirs doivent avoir au moins 1.40 mètre d'emprise.
- 3.1.5 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la

réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

#### **Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement**

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1 La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale devra être implantée à 8 mètres minimum et à 12 mètres maximum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Les autres constructions ne pourront être implantée dans la bande de 0 à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m.
- 6.3 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.
- 6.4 Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres sera appliqué pour l'autre voie.
- 6.5 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.6 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.7 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

**ARTICLE 1 AU 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit en limite séparative d'un seul côté de la parcelle,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.
- 7.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.

**ARTICLE 1 AU 8 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AU 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AU 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à **7 mètres à l'égout de toiture** en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **10 mètres au faitage** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de **4 mètres**.
- 10.4 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AU 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 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 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.*

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.2 Toitures - Volumes**

11.2.1 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- Les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) et la coloration noire.
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement**

- les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulés.

11.2.3 La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35°.

11.2.4 Cette pente pourra être réduite dans le cas de toitures **terrasses** végétalisées

**11.3 Enduit et coloration de façade**

11.3.1 Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les pans de façades. Les menuiseries de couleurs vives sont autorisées.

11.3.2 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

**11.4 Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5m par rapport au terrain fini. Elles pourront être réalisées avec du grillage, grilles, ou tout autre dispositif à clairevoie permettant une meilleure transition. Les clôtures maçonnées ne pourront pas dépasser 60cm mais pourront être surmontées d'un dispositif à clairevoie.

Les clôtures végétales ne pourront dépasser 2m. Elles seront essentiellement composées d'essences locales.

A l'angle de 2 voies ou sur des secteurs à risque, les clôtures (notamment les haies vives) pourront être limitées à moins de 1m de haut pour assurer la sécurité routière.

**ARTICLE 1AU 12 :  
STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 2 emplacements minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures) en comptant 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>,
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

La largeur d'une place de stationnement pour voiture ne pourra être inférieure à 2m50 et la longueur ne pourra être inférieure à 5m.

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 1 lots.

12.3 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

- 12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

**ARTICLE 1AU 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...  
***Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***
- 13.2 Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

**ARTICLE 1AU 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE 1AU 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

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

## ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au paragraphe I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par des risques identifiés à l'article 6 des dispositions générales, les prescriptions et recommandations qui y sont relatives devront être prises en compte.

### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.
- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

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

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

#### Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone (A et Aa) toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article A2.
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.4 Aucun système autonome d'assainissement ni installation agricole ne sera autorisé à moins de 35 mètres du point d'eau de captage.

#### ▪ **Dans le secteur Aa :**

- 1.5 Toute construction nouvelle non nécessaire aux services publics ou concourants aux missions de services publics est interdite

#### ▪ **Dans le secteur Ac :**

- 1.6 Toute construction nouvelle devra être conforme à l'arrêté préfectoral en vigueur concernant les périmètres de protection de captage.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### ▪ **Dans la zone A, excepté dans les secteurs Aa et Ac**

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :
  - 2.1.1 Les constructions et installations seront nécessaires à l'exploitation agricole
  - 2.1.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2.1.3 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée.

2.1.4 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 où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques.

2.2 Les extensions et transformations de bâtiments existants et annexes sous réserve d'être liées à une activité agricole existante.

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

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

#### **3.1 Voirie**

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **4.1 Eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

## **4.2 Assainissement**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

### **4.2.2 Eaux usées agricoles**

Les Eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2.3 Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

## **4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, si techniquement et financièrement possible.

### **ARTICLE A 5 :**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE A 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et des chemins ruraux.
- 6.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

**ARTICLE A 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

**ARTICLE A 8 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE A 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE A 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation et de ses annexes accolées est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.4 La hauteur maximale hors-tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.5 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.6 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

**ARTICLE A 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 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 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.*

**Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement**

L'utilisation de matériaux naturels (bois, aspect terre cuite,...) est préconisée.

L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié

11.1 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

**ARTICLE A 12 :**

**STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.

**ARTICLE A 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE A 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

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

## ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par des risques identifiés à l'article 6 des dispositions générales, les prescriptions et recommandations qui y sont relatives devront être prises en compte.

### Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.

- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

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

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

#### Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article 2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
  - **Dans le secteur Nc :**
- 1.3 Toute construction nouvelle non nécessaire aux services publics ou concourants aux missions de services publics est interdite

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### Sont admis sous conditions

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
  - 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition :
    - qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.
- **Dans le secteur Nj :**
  - 2.3 Les abris de jardins seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.
- **Dans le secteur Nv :**
  - 2.4 Les abris en bois seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.
- **Dans le secteur Nh :**

- 2.5 L'extension des constructions existantes dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et le changement de destination pour les usages de bureau, artisanat, services, commerces et habitat sont autorisés à condition d'être en totalité dans le secteur Nh.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### **3.1 Voirie**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise

3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3.2.3 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, si techniquement et financièrement possible.

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

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4. Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
  - soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

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

---

Pas de prescription.

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE N 10 :  
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 La hauteur maximale hors tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.4 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.
  - **Dans le secteur Nj et Nv :**
- 10.6 La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 4 m hors tout.

**ARTICLE N 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 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 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.*

- 11.1 L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) sera préconisée.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune

**ARTICLE N 12 :  
STATIONNEMENT**

---

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

**ARTICLE N 13 :  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, LES ESPACES LIBRES**

---

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.

**Espaces boisés Classés :**

- 13.3 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ARTICLE N 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE N 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

## ANNEXES

### Définitions

---

#### Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, sans étage. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

#### Accès

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

#### Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

#### Bâtiment ou construction annexe

Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

#### Bâtiment ou construction principale

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

#### Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

#### Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### Limites séparatives

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

#### Hauteur relative

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).

## Éléments remarquables paysagers

---

Tableau des éléments remarquables paysagers qui relèvent des prescriptions suivantes (caractères à maintenir selon les distinctions de couleur) :

### CARACTERE A MAINTENIR

#### CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

- Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m

#### CONCERNANT LES AUTRES MILIEUX ERP (Coteaux, haies, forêts, ...)

- Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune
- En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant

#### CONCERNANT LES EBC

- Défrichements interdits
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable

*Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC*

Deuxville - Eléments graphiques paysagers

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	mélange de feuillus	ERP	A	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
2	feuillus purs en îlots	ERP	N	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
3	mélange de feuillus	ERP	N	boisement corridor en pas japonais - passage de gibiers
4	mélange de feuillus	ERP	A	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
5	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	N - A	végétation rivulaire à la source du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor en pas japonais en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges
6	ripisylve - feuillus purs en îlots	ERP	N	végétation rivulaire du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor en pas japonais en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges
7	mélange de feuillus prépondérants et de conifères	ERP	A	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
8	feuillus purs en îlots	ERP	Nc	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
9	feuillus purs en îlots	ERP	Nc	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
10	feuillus purs en îlots	ERP	A	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
11	feuillus purs en îlots	ERP	A	boisement corridor en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts - passage de gibiers
12	mélange de feuillus	ERP	A	boisement réservoir de biodiversité d'intérêt SCoT - passage de gibiers
13	feuillus purs en îlots	ERP	A - N	végétation rivulaire du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor en pas japonais en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges
14	feuillus purs en îlots	ERP	A - N	végétation rivulaire du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor en pas japonais en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges
15	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	A	végétation rivulaire du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor en pas japonais en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges
16	feuillus purs en îlots	ERP	A - N	végétation rivulaire du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor en pas japonais en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges

17	feuillus purs en îlots	ERP	A	corridor linéaire de la trame verte - élément technique de rétention d'eau et de protection contre l'érosion des sols
18	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	A	végétation rivulaire du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor linéaire en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges
19	ripisylve - mélange de feuillus	ERP	A	végétation rivulaire du ruisseau de Deuxville (du Moulin) - corridor linéaire en lien avec la trame verte et bleue - élément de protection des berges
20	mélange de feuillus - vergers	ERP	Ac	corridor d'intérêt local de la trame verte à l'interface prairies-vergers-forêts
21	mélange de feuillus - vergers	ERP	Ac	corridor d'intérêt local de la trame verte à l'interface prairies-vergers-forêts
22	mélange de feuillus	ERP	Ac	haie - corridor linéaire le long du chemin du Grand Bordel faisant partie d'un réservoir de biodiversité d'intérêt SCoT
23	mélange de feuillus - friche	ERP	N	corridor d'intérêt local de la trame verte à l'interface prairies-vergers-forêts
24	mélange de feuillus - vergers- friche	EBC	Nc	boisement de la Grande Côte - ensemble milieux forestiers SCoT
25	vergers - friche	ERP	Nc	vergers et friches de la Grande Côte - réservoir d'intérêt SCoT

