

# Département du Loiret

## Communauté de communes des Terres du Val de Loire



## Commune de Mézières-lez-Cléry



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 30 janvier 2013

Modifié le 28 septembre 2023

## REGLEMENT

Arrêté le : 24/05/2012

Approuvé le : 30/01/2013

« annexé à la délibération du  
conseil communautaire du  
28/09/2023 »

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le : 28 septembre 2023

La Présidente :



Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 045-200070183-20230928-2023\_159-AR

S<sup>2</sup>LOW

N° 159

## Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES .....	9
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone Ua .....	10
CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone Ub .....	18
CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone Ue .....	27
CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone Ui .....	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	38
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone 1AU1 .....	39
CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone 1AUe .....	45
CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone 1AU2 .....	50
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	58
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	67
LEXIQUE .....	76



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Mézières-lez-Cléry, située dans le département du Loiret

### **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**A-** Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 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.

**B-** Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

**C- Protection du patrimoine archéologique :**

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

**D-** Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

**E-** Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

**F-** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.

**G-** Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les **zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub et son secteur Ub1, Ue, Ui.

- Les **zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU1, 1AU2, 1AUe.

- La **zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

- La **zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs NDc, Nh, Nj, NI et Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

**- Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles (L 123-1, L123-1-5-8e, R 123-11) du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques.

**- Les Espaces Boisés Classés :**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

**- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme.** Ils sont identifiés sur les documents graphiques.

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la commune, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. La liste de ces bâtiments remarquables figure en annexe au présent règlement ; et ils sont repérés au plan de zonage.

La démolition de ces bâtiments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite, sauf en cas de contraintes techniques et/ou géotechniques ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification ou leur reconstruction en cas de démolition liée à des contraintes techniques ou géotechniques, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Le cône de vue repéré au plan de zonage est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et protégé de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère remarquable à la date d'approbation du P.L.U

**Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :**

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

**Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Section II : Conditions de l'occupation du sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

**Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONE URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- Ua : zone urbaine correspondant au secteur les plus anciens du bourg et des hameaux
- Ub : zone urbaine à vocation d'habitat construite principalement dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle
- Ub1 : zone urbaine clos de Manthelon
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics
- Ui : zone urbaine industrielle

## CHAPITRE I :

### Dispositions applicables à la zone Ua

La zone Ua correspond aux secteurs bâtis les plus anciens du bourg de la commune et est destinée prioritairement à l'habitat. Elle peut également accueillir des équipements, services et activités compatibles avec un environnement urbain.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées (ICPE) soumises à autorisation pour la protection de l'environnement
- Les constructions et installations à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2,

##### **Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les installations classées soumis à déclaration,
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5. 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3,5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article Ua4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 4.2- Assainissement

### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## 4.3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Ua5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

## **Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul de 2 mètres minimum de l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,

- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe. L'implantation de la construction principale doit être envisagée dans sa meilleure situation pour une meilleure qualité

de l'espace urbain et du bon respect des constructions déjà existantes. Dans un cas de vis-à-vis, il pourra être demandé un recul de 5 mètres.

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera de 3 mètres minimum.

Pour les cas de proximité et de mitoyenneté, il pourra être demandé un retrait supplémentaire de 2 mètres, soit 5 mètres de la limite séparative.

L'implantation de la construction principale doit être envisagée dans sa meilleure situation pour une meilleure qualité de l'espace urbain et du bon respect des constructions déjà existantes.

Les annexes peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

### **Article Ua9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

### **Article Ua10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **Article Ua11 : Aspect extérieur**

### **11.1- Prescriptions générales**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions ne peut excéder 0,50 m de hauteur par rapport au niveau naturel non remblayé ou au niveau du trottoir longeant le terrain.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère de la construction sur laquelle elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux d'aspect naturel (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **11.2- Façades**

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.



Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les décors.

### 11.3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

### 11.4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes supérieures ou égales à 35°.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les carports, garages, appentis situés en annexe ou en extension du bâtiment sur lequel ils s'adossent.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de petits appentis, de vérandas ou de verrières.

### 11.5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes de type à deux pans ou à croupe.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade, être de forme rectangulaire et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

### 11.6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 1er mars 2012).

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être restaurées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

En particulier et afin de garantir une visibilité optimale aux automobilistes, les nouvelles clôtures ou les rénovations de clôtures autorisées au droit des carrefours complexes, le long des voies ouvertes à la circulation, en milieu urbain constitué ne dépasseront pas 1,20 m de hauteur sur un linéaire de 20 mètres de part et d'autre

du croisement. Pour les cas les plus problématiques, un recul de 2 mètres sera demandé pour l'implantation de cette nouvelle clôture ou en cas de rénovation.

Les nouvelles clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres, en briques ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 mètres
- les murs à claire-voie d'une hauteur d'une hauteur maximale de 1,60 mètres
- les murets surmontés d'un grillage ou barreaudage, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales et variées.
- les grillages et treillages en bois ou en métal de teinte verte, grise ou autres teintes sur appréciation de l'environnement et validation, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,60 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article Ua13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre, en briques ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres
- les grillages et treillages en bois ou en métal de teinte verte, grise ou autres teintes sur appréciation de l'environnement et validation, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article Ua13.

11.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

**Article Ua12 : Stationnement**

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

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les autres constructions : surface non chiffrée

**Article Ua13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.



Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, ....

Afin de garantir une visibilité optimale aux automobilistes, les nouvelles haies autorisées au droit des carrefours en milieu urbain constitué ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur sur un linéaire de 20 mètres de part et d'autre du croisement.

## CHAPITRE II :

### Dispositions applicables à la zone Ub

La zone Ub correspond au secteur bâti à dominante d'habitat construit principalement dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Cette zone abrite le-secteur Ub1 qui concerne l'extension du clos de Manthelon construit suivant des prescriptions urbaines et architecturales spécifiques.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article Ub1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2,

##### **Article Ub2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ub3 : Accès et voirie**

#### **3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **3.2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3,5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article Ub4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 4.2- Assainissement

### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Ub5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

## **Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement comptés des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations

nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Dispositions applicables au secteur Ub1 :

Les constructions doivent être implantées dans les zones constructibles figurant au document graphique (cf en annexe)

Les annexes sont autorisées hors de ces zones d'implantation à condition de respecter un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.

### **Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres. Selon la disposition pour les cas de proximité et de mitoyenneté, il pourra être demandé un retrait supplémentaire de 2 mètres, soit 5 mètres de la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être implantées dans les zones constructibles figurant au document graphique.

Les annexes sont autorisées hors de ces zones d'implantation. Néanmoins, la distance de tout point de ces bâtiments au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour les annexes « abris de jardin » : il est autorisé 1 mètre minimum des limites séparatives pour l'espace entretien ainsi qu'une bonne intégration paysagère et de mitoyenneté.

### **Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

### **Article Ub9 : Emprise au sol**

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

### **Article Ub10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et leurs extensions est limitée à 4 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.  
Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### Dispositions applicables au secteur Ub1 :

Outre la limitation de hauteur résultant des dispositions ci-dessus, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Seules les constructions Rez de Chaussée (et/ou) Rez de Chaussée + combles sont autorisées.

### **Article Ub11 : Aspect extérieur**

#### 11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions ne peut excéder 0,30 m de hauteur par rapport au niveau naturel non remblayé ou au niveau du trottoir longeant le terrain.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale.

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux d'aspect traditionnel (pierre, brique, parpaing enduit ou en bois).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### 11.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

### 11.3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

### 11.4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes supérieures ou égales à 35°.

Pour les extensions et les annexes, les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas d'une pente de toiture, celle-ci sera égale ou supérieure à 25° ; elle devra être d'aspect ardoises ou brun rouge.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de petits appentis, de vérandas ou de verrières.

### 11.5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes de type à deux pans ou à croupe.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.



### 11.6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 1er mars 2012).

#### Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- Les murets surmontés d'un grillage ou barreaudage d'une hauteur maximum de 1.60 mètres, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales et variées.
- Les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'un hauteur maximum de 1.60 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

#### Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- Les murs pleins en pierre, en briques ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- Les grillages et treillages en bois ou en métal de teinte verte, grise ou autres teintes sur appréciation de l'environnement et validation, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

Toutefois, afin de garantir une visibilité optimale aux automobilistes, les nouvelles clôtures autorisées au droit des carrefours complexes, le long des voies ouvertes à la circulation, en milieu urbain constitué ne dépasseront pas 1,20 m de hauteur sur un linéaire de 20 m de part et d'autre du croisement. Pour les cas les plus problématiques, un recul de 2 m sera demandé par la municipalité pour l'implantation de cette nouvelle clôture.

### 11.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### 11.8- dispositions applicables au secteur Ub1 :

#### Toitures :

L'orientation du faîtage principal des habitations devra respecter le sens de faîtage prévu au plan parcellaire. Ce sens de faîtage n'est pas indiqué pour le lot n° 7 afin de laisser le plus de liberté possible.

Les couvertures en terrasses sont interdites. Les toits à un seul versant sont interdits, exceptés pour la couverture des annexes.

Les toitures à quatre pans ne sont pas autorisées.

La pente admise pour chaque construction sera comprise entre 40° et 45° à l'exception des vérandas.



On veillera à ce que la réalisation d'ouverture en toiture ne détruise pas l'équilibre des proportions de la construction. Dans ce but, on doit rechercher en particulier à réduire leur importance par rapport à celle de la toiture.

Les toitures doivent être obligatoirement couvertes en tuiles plates couleur terre cuite, à l'exclusion des tuiles couleur ardoise. L'emploi de tôle ondulée, de plaques d'amiante-ciment, est interdit. Les toitures vitrées seront acceptées pour les vérandas. Le nombre de tuiles plates au mètre carré ne pourra être inférieur à 22.

La couleur de la toiture des abris de jardin devra rappeler la couleur de la couverture principale.

#### Façades

L'utilisation de matériaux de parement hétérogènes n'est pas conseillée et ne peut être autorisée que si elle conduit à une harmonie de teintes.

Quels que soient les procédés et les matériaux employés, la teinte des façades devra être choisie en accord avec celle du bâti traditionnel.

L'utilisation de tôles ondulées pour les abris de jardin est interdite.

#### Dispositions applicables aux menuiseries et fermetures

Afin de respecter le caractère des constructions traditionnelles, il est recommandé d'adopter des ouvertures de proportion plus hautes que larges.

Dans tous les cas, l'utilisation de teintes agressives, criardes est interdite.

#### Clôtures

En cas de construction de clôtures des lots, celles séparant les voies de desserte et les espaces collectifs des parcelles du lotissement (espace verts, circulation piétonne...), devront être constituées par une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques ou persistantes, associée éventuellement à un grillage ou à un treillis soudé de couleur verte d'une hauteur de 1,50 mètres maximum.

Les grillages de clôtures en façade de lot devront être positionnés en retrait de 0.80 mètre minimum par rapport à la limite. La haie se situe donc entre ce grillage éventuel et la limite de propriété. Pour le restant, le grillage pourra être positionné sur la limite de propriété.

Les clôtures mitoyennes seront constituées d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximale, de couleur verte, tendu sur potelet en fer ou en bois, doublé éventuellement d'une haie vive (hauteur maximum 1,80 mètres). Les plaques ciments sont formellement interdites.

### **Article Ub12 : Stationnement**

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

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

Pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement au minimum seront aménagées par logement sur le terrain (garages compris).

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement sera aménagée par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les autres constructions : surface non chiffrée

### Dispositions applicables au secteur Ub1 :

Pour les lots 1, 2 5 et 6, une aire de stationnement sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules.

Un portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs. Il sera d'une hauteur de 1.50m maximum ; les piliers ne devront pas excéder 1.80m.

### **Article Ub13 : Espaces libres et plantations**

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...

Afin de garantir une visibilité optimale aux automobilistes, les nouvelles haies autorisées au droit des carrefours en milieu urbain constitué ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur sur un linéaire de 20 m de part et d'autre du croisement.

#### Dans le secteur Ub1 :

Sur chaque lot, un arbre de haute tige par fraction de 250 m<sup>2</sup> de terrain doit être planté à la première saison propice après la fin des travaux. Ces arbres doivent être choisis parmi les essences locales

## CHAPITRE III :

### Dispositions applicables à la zone Ue

La zone Ue correspond à la zone urbaine d'équipements publics.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article Ue1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à l'exploitation agricole ou forestière.
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2,

##### **Article Ue2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue3 : Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article Ue4 : Desserte par les réseaux**

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

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 2- Assainissement

### 2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

## 3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être ~~réalisés par câbles~~ enterrés.

## **Article Ue5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

## **Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera de 3 mètres minimum

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

### **Article Ue9 : Emprise au sol**

Article non réglementé.

### **Article Ue10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Article Ue11 : Aspect extérieur**

#### **1- Généralités**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.



## 2- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **Article Ue12 : Stationnement**

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

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

Il est défini ci-après par fonction :

#### Construction à usage de bureaux privés ou publics

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction sera créée.

#### Construction à usage d'activité :

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

#### Construction à usage d'établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé deux places de stationnement par classe et une place de stationnement par emploi.

Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

### **Article Ue13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...

## CHAPITRE IV :

### Dispositions applicables à la zone Ui

La zone Ui correspond à un secteur d'activités industrielles.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article Ui1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2.

##### **Article Ui2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées ne devront pas porter atteinte au milieu environnant,
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.



## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ui3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article Ui4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 4.2- Assainissement

### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article Ui5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

## **Article Ui6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Article Ui7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur prise à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Article Ui8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**Article Ui9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

**Article Ui10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Article Ui11 : Aspect extérieur****11.1- Généralités**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en

œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### 11.2- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

#### 11.3- Façades

Les façades des constructions devront respecter des colorations plutôt neutres.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

#### 11.4- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 1er mars 2012).

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures en grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 mètre de hauteur, supportées ou non par un soubassement, et doublées ou non de haies végétales.

#### 11.5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **Article Ui12 : Stationnement**

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux bureaux : deux places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : surface non chiffrée.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée pour toutes constructions destinées à des bureaux.

### **Article Ui13 : Espaces libres et plantations**

Les aires de stockage et entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- 1AU1 : zone à urbaniser à court terme à dominant d'habitat située dans le bourg
- 1AU2 : zone à urbaniser à court terme à dominant d'habitat située dans le hameau de Manthelon
- 1AUe : zone d'urbanisation future à court terme à dominante équipements publics

## CHAPITRE I :

### Dispositions applicables à la zone 1AU1

La zone 1AU1 est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

La zone 1AU1 est destinée prioritairement à l'habitat et prendra corps autour d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant aux orientations d'aménagement.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans la zone.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1AU1-1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2.

##### **Article 1AU1-2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
- Les constructions destinées à la fonction de bureaux, de commerce sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.



## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AU1-3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3,5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article 1AU1-4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.



## 4.2- Assainissement

### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article 1AU1-5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

## **Article 1AU1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Article 1AU1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera de 3 mètres minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Article 1AU1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**Article 1AU1-9 : Emprise au sol**

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

**Article 1AU1-10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Article 1AU1-11 : Aspect extérieur****11.1- Généralités**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions ne peut excéder 0,30 m de hauteur par rapport au niveau naturel non remblayé ou au niveau du trottoir longeant le terrain.

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### 11.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) et en bois.

#### 11.3- Toitures et couvertures

Les toitures doivent respecter des colorations plutôt neutres.

#### 11.4- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 1er mars 2012).

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre le long du domaine public, de 1,50 mètre en limite séparative et doublées de haies végétales choisies dans les essences locales décrites à l'article 1AU 13.

#### 11.5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

## **Article 1AU1-12 : Stationnement**

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

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

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions : surface non chiffrée.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

## **Article 1AU1-13 : Espaces libres et plantations**

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...

## CHAPITRE II :

### Dispositions applicables à la zone 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs à aménager à terme pour les équipements à vocation collective

La zone 1AUe est destinée prioritairement aux équipements.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1AUe1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière.
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2.

##### **Article 1AUe2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AUe3 : Accès et voirie**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article 1AUe4 : Desserte par les réseaux**

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

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.



## 2- Assainissement

### 2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

### 3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article 1AUe5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

## **Article 1AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **Article 1AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



## **Article 1AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

## **Article 1AUe9 : Emprise au sol**

Article non réglementé.

## **Article 1AUe10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **Article 1AUe11 : Aspect extérieur**

### **1- Généralités**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **2- Stockage des déchets**

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

## **Article 1AUe12 : Stationnement**

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

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

Il est défini ci-après par fonction :

### Construction à usage de bureaux privés ou publics

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction sera créée.

### Construction à usage d'activité :

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

### Construction à usage d'établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé deux places de stationnement par classe et une place de stationnement par emploi.

Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

## **Article 1AUe13 : Espaces libres et plantations**

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...

Les aires de stockages extérieures des déchets seront masquées depuis les voies publiques par des haies.

## **SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AUe14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## CHAPITRE III :

### Dispositions applicables à la zone 1AU2

La zone 1AU2 est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle se situe dans le hameau de Manthelon.

La zone 1AU2 est destinée prioritairement à l'habitat et prendra corps autour d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant aux orientations d'aménagement.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1AU2-1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière.
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2.

##### **Article 1AU2-2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
- Les constructions destinées à la fonction de bureaux, de commerce sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AU2-3 : Accès et voirie**

#### **3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **3.2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées sans que la chaussée ne soit inférieure à 3 mètres,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les constructions doivent être desservies par des voies praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles devront être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière afin de permettre un raccordement avec les secteurs urbanisés et les secteurs de projet.

### **Article 1AU2-4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 4.2- Assainissement

### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, communication électroniques ...)

Toute construction qui le requière doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction principale :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

Les réseaux et les branchements doivent obligatoirement être souterrains.

## 4.4. Réseau incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

## 4.5. Stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

### **Article 1AU2-5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

### **Article 1AU2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade, suivant l'apport de lumière recherché.

Les constructions principales nouvelles et leurs annexes doivent être édifiées par rapport aux voiries desservant les façades principales disposant de l'entrée des lots à bâtir, soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées,
- avec un retrait inférieur ou égal à 5 mètres justifié par l'implantation de places de stationnement sur la parcelle. Dans ce cas, les constructions devront comporter au moins un élément constitutif de l'ensemble constructif en limite parcellaire de la voie publique ou privée (ex : mur de clôture, appentis, pergolas)

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les façades secondaires des constructions principales donnant sur des voiries publiques non équipées des entrées des lots à bâtir.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- les extensions
- les locaux de vélos et ordures ménagères
- les adaptations aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, ...).
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### **Article 1AU2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles principales s'implanteront soit :

- en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- sur au moins une limite séparative,
- en ordre discontinu avec une distance entre la limite séparative et le bâtiment égale ou supérieure à 1 mètre.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



### **Article 1AU2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

### **Article 1AU2-9 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 1AU2-10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et leurs extensions est limitée à 4 mètres.  
La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres

Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les extensions des constructions existantes et leurs annexes.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Article 1AU2-11 : Aspect extérieur**

#### **11.1- Généralités**

Pour l'ensemble des constructions

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions ne peut excéder 0,30 m de hauteur par rapport au niveau naturel non remblayé ou au niveau du trottoir longeant le terrain.

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.



Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Eléments interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts
- l'emploi de matériaux non destinés à la construction
- les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant
- les lucarnes dites « chiens-assis », les lucarnes rampantes
- les teintes vives
- les balcons à balustres tournées ou moulurées, les colonnes

Les abris de jardin seront réalisés avec des matériaux d'aspect traditionnel (exemples : pierre, brique, parpaing enduit et en bois).

## **A - Pour les constructions traditionnelles principales :**

### **A - 11.2- Façades**

Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit :

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle locale. La coloration de la façade devra résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

Dans le cas de mise en œuvre d'un bardage :

- Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillants ; ils pourront rester d'aspect naturel.

### **A - 11.3- Toitures et couvertures**

La pente sera comprise entre 35 et 45°.

La couverture de la toiture sera de forme et de teinte d'aspect semblable à l'ardoise ou à la petite tuile plate traditionnelle.

### **A - 11.4- Châssis de toit – lucarnes – souches de cheminée**

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie. Ils seront plus hauts que larges, axés sur les ouvertures du niveau inférieur et positionnés en partie basse du pan de toiture.
- Les souches de cheminées seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

### **A - 11.5- Menuiseries**

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois.
- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.
- La teinte des menuiseries sera, soit : blanc cassé, gris-bleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, bleu-gris foncé.

### **A - 11.6- Ferronneries**

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

## **B - Pour les constructions contemporaines principales :**

### **B - 11.2- Façades**

- Les matériaux de façade ne sont pas imposés.

#### **Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit :**

- La coloration de la façade devra résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes) lorsqu'ils existent.

#### **Dans le cas de mise en œuvre d'un bardage :**

- Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillants ; ils pourront rester d'aspect naturel.

### **B - 11.3- Toitures et couvertures**

- La pente et l'aspect de la couverture ne sont imposés.

### **B - 11.4- Châssis de toit – lucarnes**

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie.

### **B - 11.5- Menuiseries**

- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.

### **B - 11.6- Ferronneries**

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

### **11.4- Clôtures**

En application de l'article R\*421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 1er mars 2012).

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées soit :

- d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre le long du domaine public, de 1,50 mètre en limite séparative et doublées de haies végétales choisies dans les essences locales décrites à l'article 1AU 13.
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0.3 mètre et 1 mètre

## **Article 1AU2-12 : Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 5X6 mètres.

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Pour les autres constructions : surface non chiffrée.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

### **Article 1AU2-13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Les aires de stationnement groupé de plus de 3 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit une essence locale pour 75 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les haies vives ou ensembles paysagers seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...

Les toitures terrasse des équipements, des parkings publics et des parkings regroupés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble couverts de manière maçonnée, devront être végétalisés. La végétalisation pourra être partielle si la toiture doit servir de support aux éléments en faveur des énergies renouvelables.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES

### A LA ZONE AGRICOLE

Le présent titre s'applique à la zone agricole du PLU :

La zone A est une zone constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone comprend un secteur répondant à une vocation spécifique :

- Le secteur Ah : comprend les hameaux et écarts non agricoles

#### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

##### **Article A2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

###### 1- Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que leurs extensions et réfections à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation existants,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement,
- Les constructions à usage d'abris pour animaux à usage agricole à condition de rester strictement réservées à cet usage et d'être implantées à plus de 50 m des constructions à usage d'habitation existantes,
- 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,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et

lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Dans le secteur Abr, les constructions et installations susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...) doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté 24 avril 2009 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

## 2- Dispositions particulières

### 2.1- secteur Ah

- Les extensions mesurées d'une surface de 20% de la surface de plancher des constructions existantes et les annexes et d'une emprise maximale au sol de 50m<sup>2</sup> sont autorisées à la date d'approbation du présent document d'urbanisme,
- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de tourisme ou de loisirs compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A3 : Accès et voirie**

#### **3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **3.2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3,5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article A4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 4.2- Assainissement

### 4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article A5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en recul :

- de 8 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer (exception faite de l'A71),
- de 100 mètres comptés à partir de l'axe de l'A71.

En secteur Ah, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

#### **Article A9 : Emprise au sol**

##### En secteurs Ah :

les extensions mesurées d'une surface de 20% de la surface de plancher des constructions existantes et les annexes et d'une emprise maximale au sol de 50m<sup>2</sup> sont autorisées à la date d'approbation du présent document d'urbanisme.

#### **Article A10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est fixée à 10 mètres hors tout mesurée à partir du niveau du sol.

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit est fixée à :

- 5 mètres pour les constructions destinées à l'habitation,
- 2,5 mètres pour les abris pour animaux autorisés.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

##### En secteurs Ah :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres

La hauteur maximale des annexes accolées ou non à la construction principale est fixée à 2,5 mètres

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **Article A11 : Aspect extérieur**

### 11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### Façades et toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent comporter au moins deux pentes qui doivent être supérieures ou égales à 35° et doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

### 11.2- Dispositions applicables au secteur Ah

#### 11.2.1- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

#### 11.2.2- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

#### 11.2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes supérieures ou égales à 35°.

Les toitures des extensions et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> doivent présenter une toiture à au moins une pente égale ou supérieure à 25°.

Ces constructions doivent être couvertes en ardoises, en tuiles d'aspect plat ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Les extensions et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> doivent présenter au moins des toitures à pentes égales ou supérieures à 25° et des couvertures de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de petits appentis, de vérandas ou de verrières.

#### Matériaux :

La couverture des constructions devra être réalisée en ardoises, en tuiles d'aspect plat, tuiles mécaniques petit moule. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés. Pour les autres constructions, d'autres matériaux sont autorisés à l'exclusion de la tôle non teintée.

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions (au minimum 20/m<sup>2</sup>).

Pour les constructions de type vérandas ou verrières les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulés, sont autorisés.

#### 11.2.4- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

#### 11.2-5- Clôtures et portails

Aspect général : de façon générale, des haies vives ou des aménagements paysagers seront préférés à l'édification de clôture.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures seront de type agricole. Elles seront constituées de pieux de bois et de trois fils répartis.

Ne sont pas autorisés :

- Les piquets en fer
  - Les poteaux béton.
  - L'utilisation de tous types de grillage ainsi que le grillage enfoui.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre (fil métal lisse ou de type barbelé compris).

Des exceptions sont tolérées dans les cas suivants :

- Activité d'élevage déclarée auprès des instances agricoles.
  - Activité sylvicole sur une période de 5 ans pour la protection des jeunes plants uniquement sur la ou les parcelles en régénération. Obligation de démontage et de remise en état à l'issue de cette période, si le stade du peuplement le permet.
- Dans ces deux cas, la hauteur maximum autorisée est de 1,80 mètre. L'utilisation du grillage fer est tolérée ainsi que son enfouissement sur 50 cm maximum.

### **Article A12 : Stationnement**

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

### **Article A13 : Espaces libres et plantations**

#### **13.1- Dispositions générales**

Les abris pour animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

### 13.2- Dispositions applicables à la zone Ah

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone identifie la vallée, les coteaux, le massif forestier et l'ensemble des terrains participant à la qualité environnementale de la commune.

« La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger ».

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

- Le secteur NDc : concerne le centre d'enfouissement technique
- Le secteur Nh : comprend les hameaux et écarts non agricoles
- Le secteur Nj : concerne les jardins
- Le secteur NI : couvre les secteurs de loisirs
- Le secteur Np : concerne les équipements photovoltaïques

Dans les secteurs Nh, seules les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées. Sont ainsi totalement proscrites les nouvelles constructions principales.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1 5.7° du code de l'urbanisme.

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- Les constructions et installations à usage d'industrie d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts, de dépôts de matériaux et d'engins de toute nature, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ou de stationnement de caravanes,

les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2,

Dans les espaces boisés classés, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, 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 N2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

### **2.1- Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ainsi que leurs extensions et réfections, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur,

La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié,

Les abris pour animaux en bois s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones U, AU et Nh, s'ils ne comportent pas de fondation et s'ils ne sont fermés au maximum que sur 3 côtés,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les aménagements à usage de loisirs ou de promenade, dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation et la qualité environnementale de la zone,

Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles à la condition de ne pas imperméabiliser les sols,

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques liées à l'exploitation de carrières, ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5. 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans le secteur Nbr, les constructions et installations susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...) doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté 24 avril 2009 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Dans le secteur N\*, les aménagements et les équipements démontables et permettant le passage de convoyeur de matériaux vers et depuis les zones de carrières avoisinantes sont autorisés.

### **2.2- Dispositions particulières**

Le secteur NDc : concerne le centre d'enfouissement technique

Le secteur Nh : comprend les hameaux et écarts non agricoles

Le secteur Nj concerne les jardins d'intérêt

Le secteur NI couvre les secteurs de loisirs

Le secteur Np concerne les équipements photovoltaïques

#### **2.2.3- secteur NDc**

Les seuls aménagements liés au fonctionnement du centre d'enfouissement technique sont autorisés



#### 2.2.4- secteur Nh

les extensions mesurées d'une surface de 20% de la surface de plancher des constructions existantes et les annexes et d'une emprise maximale au sol de 50m<sup>2</sup> sont autorisées à la date d'approbation du présent PLU,

le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs compatible avec le caractère de la zone.

#### 2.2.5- secteur Nj

Les installations liées à l'aménagement des jardins sont autorisées (abris et petites annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, piscines et locaux techniques dédiés au fonctionnement exclusif de l'équipement).

#### 2.2.6- secteur NI

Les seuls aménagements liés aux loisirs à vocation publique et collective sont autorisés.

#### 2.2.7- secteur Np

Les seuls aménagements liés au parc de production photovoltaïque sont autorisés.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 : Accès et voirie**

#### 3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3,5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,

- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

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

### **4.1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2- Assainissement**

#### **4.2.1- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **4.2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction qui le requière doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **Article N5 : Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en recul de 100 mètres comptés à partir de l'axe de l'A71.

En secteur Nh,

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer (exception faite de l'A71),

En secteur Nj, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

En secteurs Nh et Nj, les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté, soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou plusieurs des limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

## **Article N9 : Emprise au sol**

En secteurs Nh, les extensions mesurées d'une surface de 20% de la surface de plancher des constructions existantes et les annexes et d'une emprise maximale au sol de 50m<sup>2</sup> sont autorisées à la date d'approbation du présent document d'urbanisme

En secteur Nj, l'emprise au sol des constructions autorisées (abris de jardin et annexes) ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document d'urbanisme.

## **Article N10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

### **En secteurs Nh et Nl :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

La hauteur maximale des annexes accolées ou non à la construction principale est fixée à 2,5 mètres.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,5 mètres.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne répondent pas aux présentes règles, comprenant ou non des changements de destination, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **Article N11 : Aspect extérieur**

### **11.1- Généralités**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **11.2- Dispositions applicables au secteur Nh**

#### **11.2.1- Façades**

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

#### 11.2.2- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles, la hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

#### 11.2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes supérieures ou égales à 35°.

Les toitures des extensions et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> doivent présenter une toiture à au moins une pente égale ou supérieure à 25°.

Ces constructions doivent être couvertes en ardoises, en tuiles d'aspect plat ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Les extensions et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> doivent présenter au moins des toitures à pentes égales ou supérieures à 25° et des couvertures de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de petits appentis, de vérandas ou de verrières.

#### Matériaux :

La couverture des constructions devra être réalisée en ardoises, en tuiles d'aspect plat, tuiles mécaniques petit moule. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés. Pour les autres constructions, d'autres matériaux sont autorisés à l'exclusion de la tôle non teintée.

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions (au minimum 20/m<sup>2</sup>).

Pour les constructions de type vérandas ou verrières les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulés, sont autorisés.

#### 11.2.4- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.



Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

#### 11.2-5- Clôtures et portails

Aspect général : de façon générale, des haies vives ou des aménagements paysagers seront préférés à l'édification de clôture.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures seront de type agricole. Elles seront constituées de pieux de bois et de trois fils répartis.

Ne sont pas autorisés :

- Les piquets en fer
- Les poteaux béton.
- L'utilisation de tous types de grillage ainsi que le grillage enfoui.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre (fil métal lisse ou de type barbelé compris).

Des exceptions sont tolérées dans les cas suivants :

- Activité d'élevage déclarée auprès des instances agricoles.
- Activité sylvicole sur une période de 5 ans pour la protection des jeunes plants uniquement sur la ou les parcelles en régénération. Obligation de démontage et de remise en état à l'issue de cette période, si le stade du peuplement le permet.

Dans ces deux cas, la hauteur maximum autorisée est de 1,80 mètre. L'utilisation du grillage fer est tolérée ainsi que son enfouissement sur 50 cm maximum.

#### 11.3 - Dispositions applicables aux secteurs NI et Nj :

En bordure de voies publiques, des haies vives ou des aménagements paysagers seront préférés à l'édification de clôture.

Elles seront réalisées :

- Sur voie publique, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublée ou non d'une haie vive d'essences régionales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

- En limites séparatives, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètres et pourra être accompagnée d'une haie vive d'essences régionales.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

### **Article N12 : Stationnement**

#### **Dispositions applicables aux secteurs Nh et Np**

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **Article N13 : Espaces libres et plantations**

### 13.1- Dispositions générales

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1 5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

### 13.2- Dispositions applicables au secteur Nh

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...



## LEXIQUE

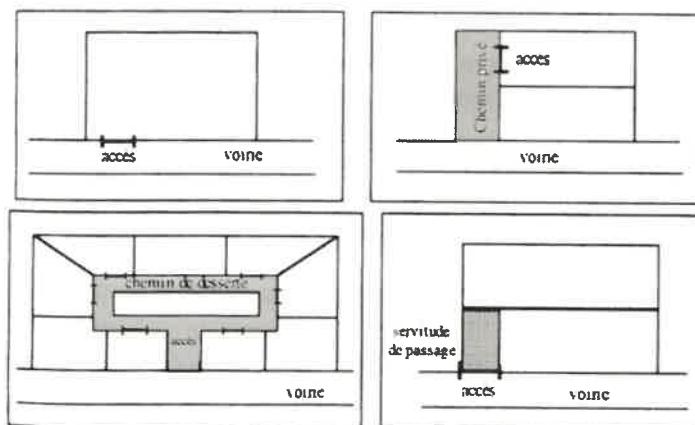
### Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



**Acrotère :** Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

### Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information) :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;

- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

### **Alignement :**

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

### **Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale.

Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

### **Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

### **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### **Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

### **Carrefour complexe :**

On peut qualifier de carrefours complexes tous ceux qui s'écartent du simple croisement : carrefour à plus de quatre branches ou même carrefour ambigu en X ou Y ou en T. Un carrefour complexe est également celui où un manque de visibilité est avéré.

### **Chambres d'hôtes :**

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>.

**Construction contemporaine :**

Une construction contemporaine peut être réalisée sans pentes de toit imposées (sous-entendu : toiture terrasse), peut utiliser par exemple, des matériaux autres que la brique, la pierre de taille, le moellon, la tuile ou l'ardoise, etc. C'est une construction pouvant utiliser des formes et des matériaux innovants.

**Construction principale :**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

**Cour :**

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

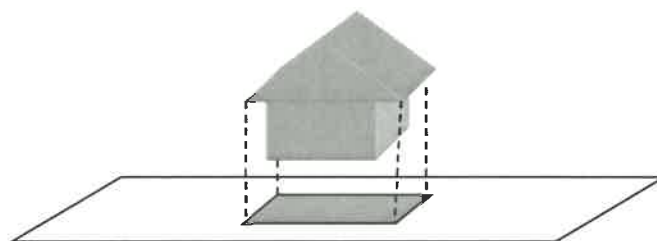
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol**

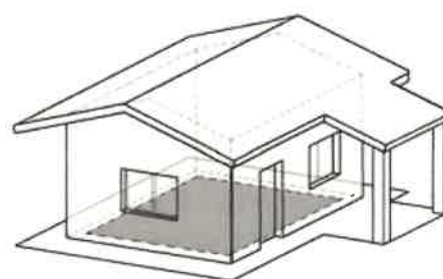
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



*Emprise au sol*

*surface de plancher*

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

### **Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

### **Gîte rural :**

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

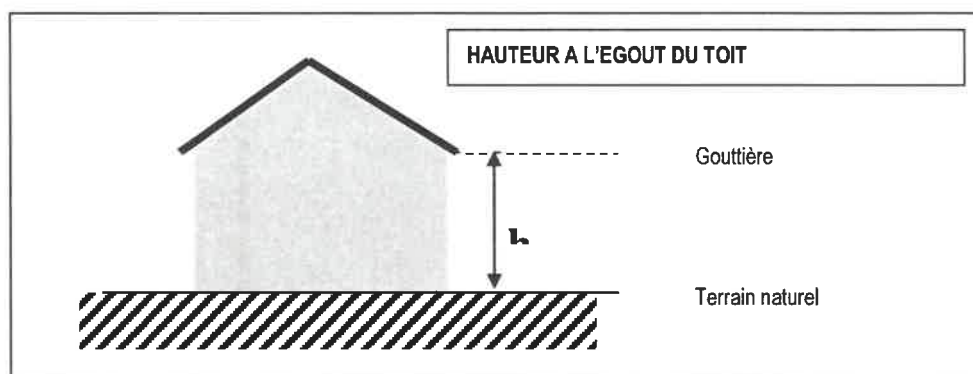
Le gîte rural rempli deux conditions cumulatives :

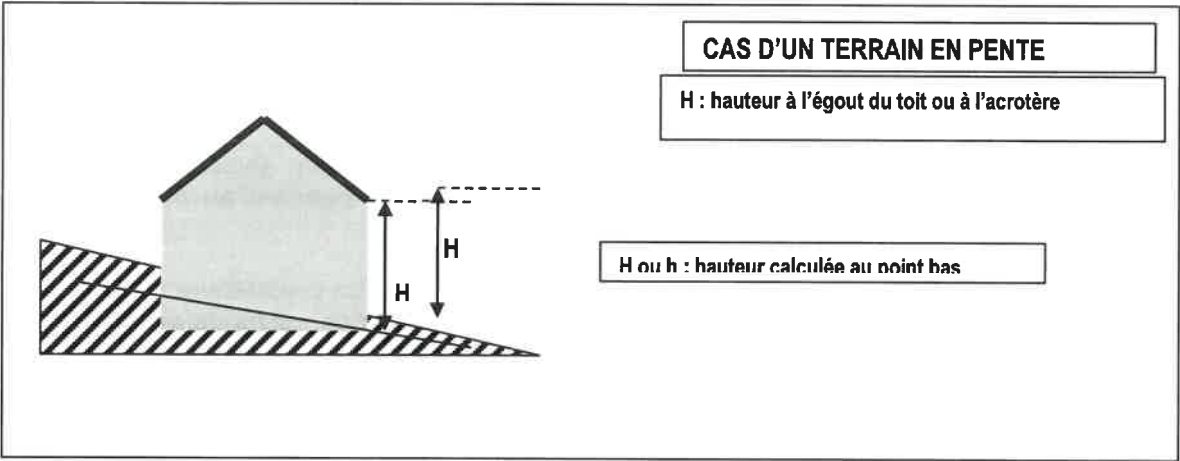
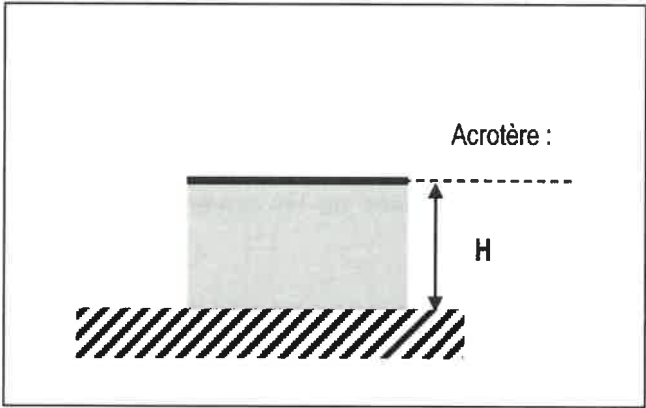
- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

### **Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



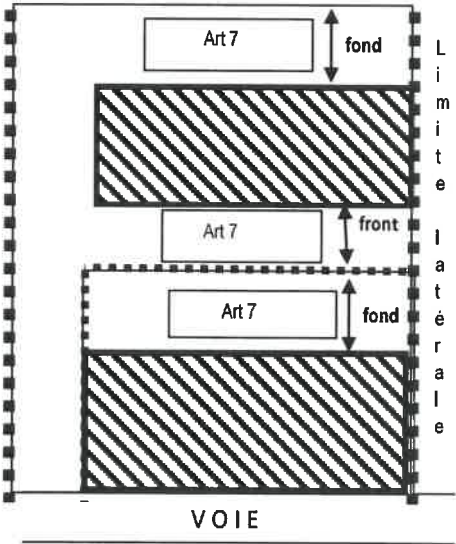


**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



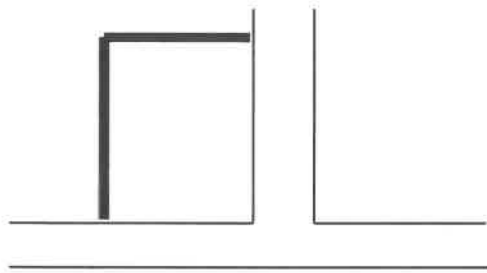


Fig 1

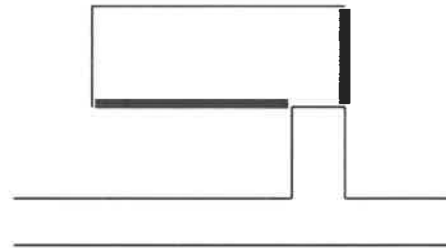


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

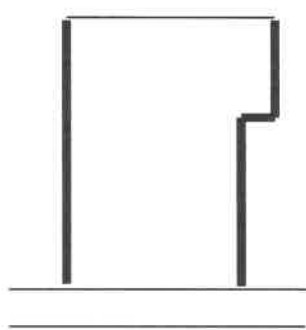


Fig 3

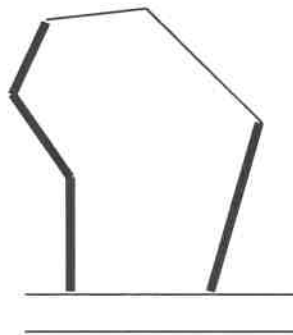


Fig 4

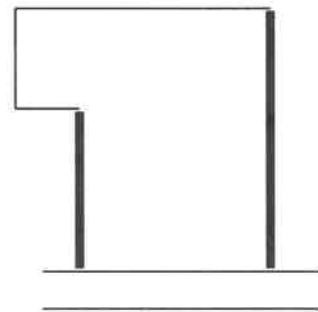


Fig 5

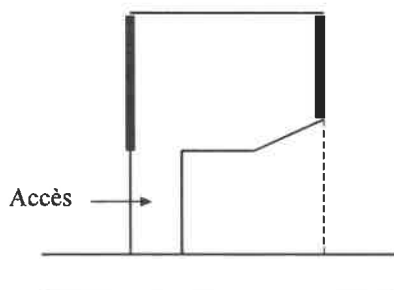


Fig 6

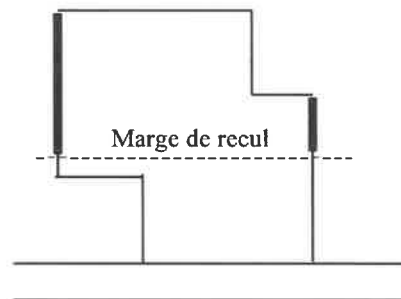


Fig 7

### Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.



**Modénature :**

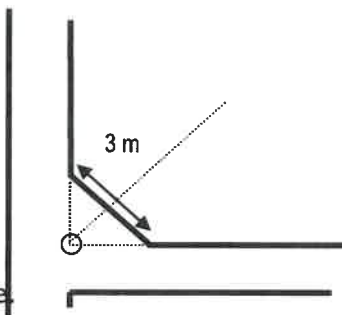
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.



### **Surface de plancher**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Unité foncière :**

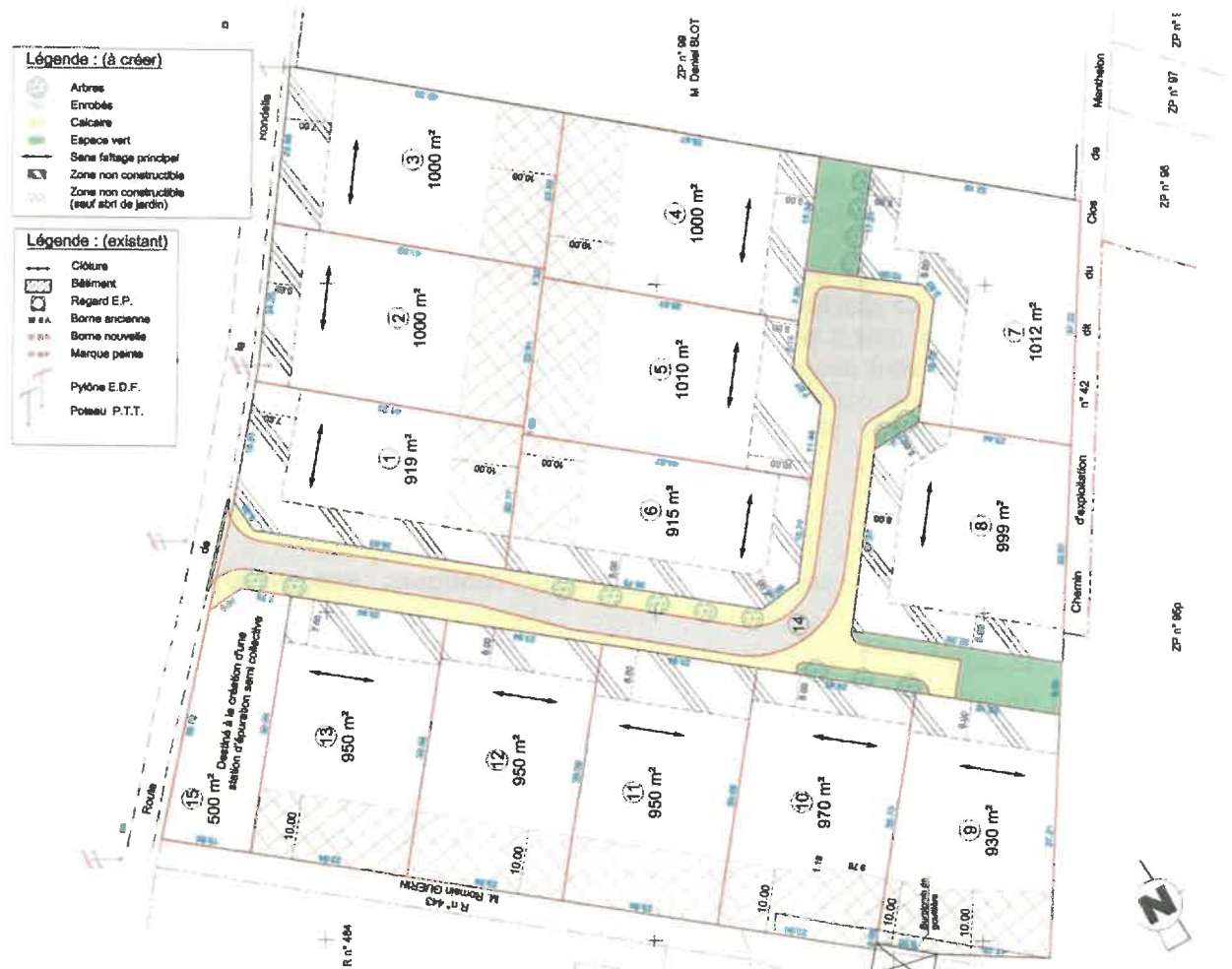
Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### **Voie ou Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

## “Plan de composition du lotissement Clos de Manthelon”



### Plan parcellaire du lotissement "Clos de Manthelon"

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan suivant :

