



**COMMUNE DE  
COURTOIS-SUR-YONNE**

**Plan Local  
d'Urbanisme**

**3A. REGLEMENT**

Vu pour être annexé à  
la délibération 14.10.2016  
approuvant  
la modification n°2 du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

*Modification n°1 du PLU approuvée le 1<sup>er</sup> février 2013  
PLU approuvé le 20 décembre 2008  
PLU prescrit le 7 octobre 2005  
POS approuvé le 30 mars 1995*

*Dossier du P.L.U. réalisé par :*



2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/Barbuisse  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES .....	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
	- Zone UA.....	6
	- Zone UE.....	187
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	23
	- Zone AU .....	23
	- Zone AUE.....	31
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	36
	- Zone A .....	36
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	43
	- Zone N .....	43
VI.	TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER .....	48
	- Espaces boisés classés (art. L.130-1 et L.130-2) .....	48
	- Elément du paysage à protéger (art. L.123.1-7°) .....	49
VII.	EMPLACEMENTS RESERVES .....	50
VIII.	ANNEXES : .....	51
	1/ Places de stationnement ( <i>dont les règles de stationnement sont applicables à l'ensemble des zones</i> ) .....	51
	3/ Définition des constructions dites annexes .....	52

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Courtois-sur-Yonne, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

#### **2.1. - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire** *(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme*

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

#### **Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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.

#### **Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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.

#### **Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :**

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.

#### **Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

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

## **2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### **A) Les servitudes d'utilité publique**

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

### **B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

Une délibération datée du 1<sup>er</sup> février 2008 soumet à déclaration préalable les clôtures.

### **C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **D) Le camping et le stationnement des caravanes**

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

### **E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

### **F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)**

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (*Art R.123-5*) et en zones à urbaniser « AU » (*Art R.123-6*), zones agricoles « A » (*Art R.123-7*), zones naturelles et forestières « N » (*Art R.123-8*).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

### 3.1. - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- La zone urbanisée **UA** à vocation principale d'habitat a été divisée en différents secteurs permettant d'identifier leurs spécificités :
  - le secteur **UAa** : il regroupe les espaces urbains au caractère ancien et au type architectural traditionnel, à vocation essentielle d'habitat. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et les équipements publics.
  - Le secteur **UAb** : il regroupe les espaces urbains mixtes qui accueillent de l'habitat sous forme de constructions individuelles, collectives, ... ainsi que des équipements publics, commerciaux, sportifs. Elle comprend les zones de développement urbain récent de Courtois-sur-Yonne.
  - Le secteur **UAc** : il correspond au site des emprises de la CIRIA. C'est un secteur de renouvellement urbain. Une attention particulière est portée à l'aménagement de cet espace en terme d'intégration urbaine et paysagère.
  - Le secteur **UAp** : il regroupe les espaces occupés par l'APEIS acceptant toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de l'APEIS (ateliers de menuiserie, d'horticulture, ...),
  - Le secteur **UAl** : il regroupe les espaces à vocation d'équipements de sports, de loisirs, d'éducation, de culture, ...
- La **zone UE** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### 3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n°3B par un tireté épais. Il s'agit de :

- La **ZONE AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les conditions d'urbanisation de ces espaces apparaissent dans les orientations d'aménagement et le règlement. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.  
Elle comprend un secteur **AUa** ouvert à l'urbanisation et qui doit être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.
- La **zone AUE** est une zone d'urbanisation future réservée aux activités industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En outre, l'accueil de constructions de haute qualité environnementale sera favorisé.

### 3.3. - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

La **ZONE A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### 3.4. - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Courtois-sur-Yonne équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

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

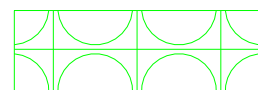
La zone N comprend :

- un **secteur Nb** qui identifie des secteurs accueillant des équipements (poste de refoulement, ...) à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées,
- un **secteur Nl**, qui identifie des terrains pouvant recevoir des équipements liés aux sports et loisirs (aires de jeux, parcours de santé ou de VTT).

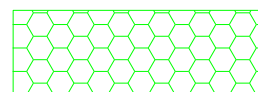
Une partie de cette zone (entre la voie ferrée et l'Yonne et en entrée est depuis le RD58 de Sens à Pont sur Yonne) est concernée par l'application du PPRi. Il convient de se référer aux documents du PPRi en annexe pour ces espaces.

### 3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.



L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme est utilisé pour la création de nouvelles plantations d'arbres et de haies dans le but de créer des espaces de transition entre des zones à vocation d'habitat, d'activités économiques ou agricole figurés au plan par le symbole ci-contre.



### 3.6. - ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage comme les chemins et sentiers piétonniers, figurés au plan par le symbole ci-contre.



### **3.7. - EMBLEMENTS RESERVES**

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.



## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE UA

La zone urbanisée **UA** a été divisée en différents secteurs permettant d'identifier leurs spécificités :

- le secteur **UAa** : il regroupe les espaces urbains au caractère ancien et au type architectural traditionnel, à vocation essentielle d'habitat. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et les équipements publics.
- Le secteur **UA<sub>b</sub>** : il regroupe les espaces urbains mixtes qui accueillent de l'habitat sous forme de constructions individuelles, collectives, ... ainsi que des équipements publics, commerciaux, sportifs. Elle comprend les zones de développement urbain récent de Courtois-sur-Yonne.
- Le secteur **UA<sub>c</sub>** : il correspond au site des emprises de la CIRIA. C'est un secteur de renouvellement urbain. Une attention particulière est portée à l'aménagement de cet espace en terme d'intégration urbaine et paysagère.
- Le secteur **UA<sub>p</sub>** : il regroupe les espaces occupés par l'APEIS.
- Le secteur **UA<sub>l</sub>** : il regroupe les espaces à vocation d'équipements de sports, de loisirs, d'éducation, de culture, ...

#### ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

*Dans toute la zone :*

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2),

*En plus, dans les secteurs UA<sub>l</sub> et UA<sub>p</sub> ainsi que dans les secteurs identifiés par une « protection jardin », les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UA2,*

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).



## **2.2. Sont admis**

Dans toute la zone y compris les secteurs UAa, UAb, UAl et UAp :

- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction.

Dans le secteur UAa uniquement :

- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant au bâtiment existant ou extension) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage),

Dans le secteur UAb uniquement :

- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant au bâtiment existant ou extension) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage),
- dans les espaces identifiés avec une « protection jardins », les annexes (définies à la fin du présent règlement), dans le respect des règles définies aux articles suivants.

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc uniquement :

- les constructions et installations à usage d'habitat, et leurs annexes,
- les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.

Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » :

- les constructions de type abri de jardin, annexes, d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum à raison d'une seule construction de ce type par unité foncière.

Dans le secteur UAl uniquement :

- les constructions à usage de sports de loisirs, de culture, d'éducation, ....

Dans le secteur UAp uniquement :

- les constructions liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'APEIS, ainsi que les constructions à usage de bureau, professions libérales et équipement liés au fonctionnement de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux activités du centre médico-social pour handicapés,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

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

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Si elles sont destinées à être prolongées, un aménagement temporaire est exigé.
- Les voiries devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum et de 7 mètres minimum de plateforme.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- *Dans le secteur UAc*, la voirie doit présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 5 m.

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

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

### **4.3. Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace publics.

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

Article non réglementé

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

### **6.1. Dans le secteur UAa uniquement :**

- La façade des constructions, mur gouttereau ou le mur pignon doit être édifiée :
  - soit à l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - soit en retrait maximum de 8 mètres.
- Les annexes isolées de la construction principale devront être implantées en retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.
- La continuité de l'alignement sera assurée par la réalisation d'une clôture en mur plein.

### **6.2. Dans le secteur UAb uniquement :**

- La façade des constructions, mur gouttereau ou le mur pignon, sera édifiée à 5 mètres au minimum et 20 mètres au maximum de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonnier ou cycliste ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Les annexes isolées de la construction principale devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher uniquement : elles devront être implantées de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique et le cas échéant dans les espaces identifiés par une « protection jardin ».

### **6.3. Dans le secteur UAc uniquement :**

- La façade des constructions, mur gouttereau ou le mur pignon, sera édifiée à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher uniquement : elles devront être implantées de manière à être le moins visible possible depuis la voie.

### **6.4. Dans le secteur UAl uniquement :**

Toutes les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimum de 4 mètres.

### **6.5. Dans le secteur UA<sub>p</sub> uniquement :**

Toutes les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimum de 8 mètres.

**6.6. Dans toute la zone :**

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.
- Les limites sur voie privée ou emprise publique, autre qu'une voie des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Dans le secteur UAa uniquement :**

- Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives et en retrait d'au moins trois mètres par rapport aux autres limites.
- Les annexes de plus de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher (définies en fin de ce règlement) devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

**7.2. Dans le secteur UAb uniquement :**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de celle-ci : en ce cas la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.
- Les annexes de plus de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher (définies en fin de ce règlement) devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

**7.3. Dans le secteur UAc uniquement :**

Sur toutes les limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres sauf en limite séparative de fond de propriété où les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

**7.4. Dans les secteurs UAp uniquement :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à 8 mètres.

**7.5. Dans les secteurs UAl uniquement :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à 4 mètres.

**7.6. Dans toute la zone UA et ses secteurs :**

**7.6.a** Les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum de la limite séparative.

**7.6.b** Les piscines (margelles comprises) doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

9.1. *Dans les espaces identifiés par une « protection jardin »* : les constructions de type abri de jardin, annexes, doivent avoir une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une construction annexe par unité foncière.

9.2. *Dans le secteur UAp uniquement* : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

9.3. *Pour les secteurs UAa, UAb et UAc* : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

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

10.1. *Dans le secteur UAa uniquement* : la hauteur des constructions principales (hors annexes isolées) est mesurée à partir du seuil du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

10.2. *Dans les secteurs UAb, UAl et UAp* : la hauteur des constructions est mesurée à partir du seuil du rez-de-chaussée jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles (hors annexes isolées) ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur, excepté dans le secteur UAl où aucune réglementation n'est fixée, et dans le secteur UAc, pour lequel il convient de se référer à l'article 10.3. suivant.

10.3. *Dans le secteur UAc uniquement* : la hauteur des constructions est mesurée à partir du seuil du rez-de-chaussée jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles (hors annexes isolées) est fixée à un maximum de 7,5 mètres de hauteur.

10.4 Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans les différents secteurs cités ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.5. *Dans les secteurs identifiés par une protection « jardins »*, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.

10.6. La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale (définies en fin de règlement) est fixée à 5 mètres dans toute la zone *sauf dans le secteur UAc* où la hauteur est limitée à 3 mètres maximum.

10.7. La hauteur maximale des abris bas de piscine (couverture) est limitée à 1 mètre sauf si elle est intégrée à la couverture de la construction principale.

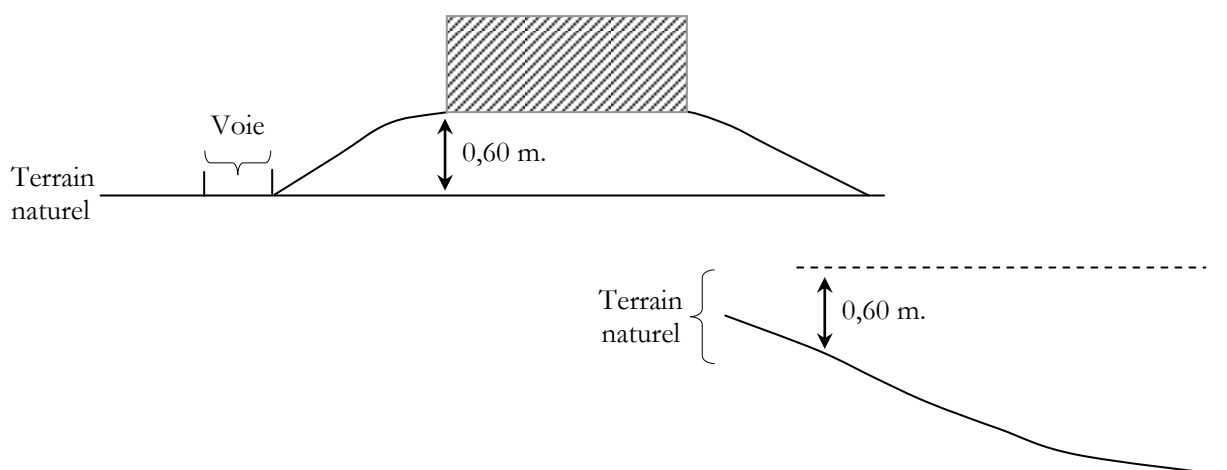
## **ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatibles avec le site sont interdits.
- Les balcons en encorbellements sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **11.2. Implantation**

- Le seuil du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 mètres du niveau naturel du sol, mesuré au point le plus enterré de la construction.
- Sauf dans le cas où la parcelle se situe en contrebas de la voie, le seuil du rez-de-chaussée de la construction devra être édifié au minimum au niveau de la voie et au maximum à 0,60 mètres au dessus du niveau de la voie.



### **11.3. Toitures/ouvertures**

#### ***Pour les constructions principales***

##### ***Dans le secteur UAa uniquement :***

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de 2 ou 4 versants d'une pente supérieure à 40°.

##### ***Dans l'ensemble de la zone, secteur UAa exclu :***

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de 2 ou 4 versants d'une pente supérieure à 35°.

Dans l'ensemble de la zone, secteur UAl exclu :

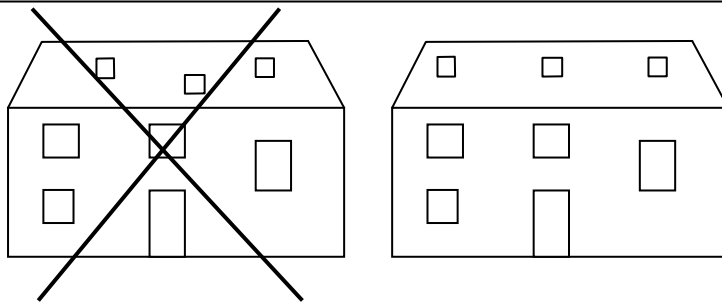
- Les toitures à une pente sont interdites pour le bâtiment principal sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment sans lien avec la toiture principale, où la pente n'est pas réglementée.
- Les toits à 4 pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- Les toitures terrasse et les toitures courbes ainsi que les couvertures d'aspect zinc, des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction HQE® ou dite passive ou pour la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante. La création de toiture terrasse ou de toiture courbe est limitée à 40% de la superficie totale de la couverture.
- Les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles respectant les tons rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade (selon schéma suivant) et alignées horizontalement sur le toit (sauf impossibilité technique le justifiant).
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, excepté pour l'éclairage ou la ventilation des sous-sols enterrés en partie, pour la réalisation de portes-fenêtres (coulissantes ou non) et pour les constructions dont les ouvertures sont existantes avant la date d'application du PLU.
- Seuls sont autorisés en toiture les lucarnes bourguignonnes ou « à la capucine », les fenêtres de toit qui doivent être plus hautes que larges ou les outeaux.
- Les toits « à la mansard » sont interdits.

Dans le secteur UAl uniquement :

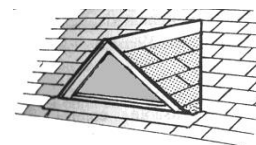
- Les toitures ne sont pas réglementées.

**Illustrations graphiques de certaines règles de l'article 11.3.**

Les fenêtres de toit devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade

**Types de lucarnes autorisés**

Baie ou chassis de toiture

lucarne à croupe,  
dite "capucine"

Outeau

Source : petit

**Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :**

- La pente et les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ... .
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal ou pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La pente minimale des annexes isolées, à une ou plusieurs pentes, doit au minimum être de 15° sauf pour les abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher où la pente n'est pas réglementée et où la toiture terrasse n'est pas admise.
- La toiture des annexes, garages,... à l'exception des abris de jardin, doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- En plus, pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la toiture peut être de ton vert foncé.

**Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité :**

- La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée dans la limite de 20% de la surface totale.
- La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement.

**11.4. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les façades des bâtiments d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour :
  - les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher isolées de la construction,
  - les bâtiments à usage agricole.
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont autorisées uniquement pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.

**Sont interdits :**

- Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ..., sauf pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.
- Les bardages en tôle ondulée, l'emploi de colombages.
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.



### **11.5. Clôtures en bordure des voies publiques**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- La clôture pourra être composée d'un mur plein.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum (sans compter le chaperon), la hauteur du muret ou mur bahut est limitée à 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Si un mur de soutènement est nécessaire, la clôture sera constituée uniquement d'éléments à clairevoie ou de grillage doublés d'une haie vive.
- Les murs pleins ou murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un chaperon.
- L'utilisation de grillage (sans mur bahut) n'est autorisée que s'il est doublé d'une haie vive.

### **11.6. Dispositions diverses et clauses particulières**

- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où la pente d'accès n'excède pas 6% maximum.
- Les citernes non enterrées et les piscines doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour déterminer le nombre minimum d'emplacements selon la vocation de la construction, il convient de respecter les dispositions complémentaires prescrites en annexes de ce règlement.

Une place de stationnement matérialisée sur la parcelle en plus des places du garage intégrées ou non à la construction principale doit être réalisée.

*Dans le secteur UAb uniquement :*

En plus, une plateforme d'attente de 5 à 6 mètres de large et 5 à 6 mètres de profondeur, située hors clôture, doit être réalisée.

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas, l'utilisation de résineux et d'ifs en clôture ne pourra pas être uniforme ; elle devra être mêlée à des essences permettant la création de haies vives.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Il conviendra de conserver 10% de la superficie totale de l'opération ou du terrain d'assiette de la construction en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> superficie totale de l'opération ou du terrain d'assiette de la construction.
- *Dans le secteur UAc ou dans le cadre d'opération d'aménagement*, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de stationnement est imposée et sera intégrée au stationnement.

- Concernant les éléments de paysage identifié (Art. L.123-1, 7°)  
par les symboles :



Chemins et sentiers

Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## **CHAPITRE II - ZONE UE**

La **zone UE** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

#### **2.2. Sont admis**

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureau, de services, industriels.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à la construction.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Les dépôts ouverts sont interdits s'ils ne sont pas liés à l'activité.

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

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 8 m.

Toutefois, en cas de réalisation d'une voirie à sens unique, cette emprise minimale pourra être réduite, sans être inférieure à 7,0 m (emprise totale de la voie ou chaussée).

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

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### ***Eaux résiduaires industrielles :***

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

### **4.3. Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace publics.

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

Article non réglementé

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

- Les constructions (mur gouttereau ou mur pignon) doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, pour une parcelle située à l'intérieur de l'angle d'une voie, une distance plus réduite est admise, sans pouvoir être inférieure à 4,0 mètres.
- Les annexes (d'une surface de plancher de 30 m<sup>2</sup> maximum) et les portiques éventuels nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Les limites sur voie privée ou emprise publique, autre qu'une voie, des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

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

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au minimum 5 mètres.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 60% de la surface du terrain.

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

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales**

- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ..... Les tons vifs ne pourront être utilisés que ponctuellement en harmonie avec la couleur dominante de la façade.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive et, notamment les dispositifs prévus à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme et des textes pris pour application, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture devront être en harmonie avec le bâtiment.
- Les matériaux translucides, visibles du sol, seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairage de l'intérieur du bâtiment et dans la limite de 30% de la superficie de la toiture.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

### **11.3. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
  - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
  - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
  - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - les couvertures et bardages en tôle non peinte.

#### **11.4. Clôtures en bordure des voies publiques**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage ou de panneau grillagé de couleur foncée,
  - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée d'un grillage ou de panneau grillagé de couleur foncée.
  - soit ponctuellement de murs : intégration de coffrets techniques ; encadrement de portails ; mur-écran masquant un dépôt ; .....
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum et à 2,00 m pour les murs ci-dessus, y compris le couronnement,
- Les clôtures en panneaux de bois préfabriqués, ainsi que les haies artificielles sont interdites.

#### **11.5. Dispositions diverses et clauses particulières**

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

#### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Pour déterminer le nombre minimum d'emplacements selon la vocation de la construction, il convient de respecter les dispositions complémentaires prescrites en annexes de ce règlement.

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle non construite.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales.
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.
- Dans le cadre de la création d'aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de stationnement est imposée et sera intégré au stationnement.

**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé



## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE I - ZONE AU

La **ZONE AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les conditions d'urbanisation de ces espaces apparaissent dans les orientations d'aménagement et le règlement. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Elle comprend un secteur **AUa** ouvert à l'urbanisation et qui doit être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

#### ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article AU2.

#### ARTICLE AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2.2. Sont admis

- Les constructions et installations à usage d'habitat, et leurs annexes.
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction.

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

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Si elles sont destinées à être prolongées, un aménagement temporaire est exigé.
- Les voiries devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum et de 10 mètres minimum de plateforme ; intégrant un espace pour les piétons trottoirs de 1,40 mètre au minimum.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

### **4.3. Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace publics.

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

Article non réglementé

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

**6.1.** La façade des constructions, mur gouttereau ou le mur pignon, sera édifiée à 5 mètres au minimum et 20 mètres au maximum de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**6.2.** Les annexes isolées de la construction principale devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**6.3.** Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher uniquement : elles devront être implantées de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique.

**6.4.** *Dans toute la zone :*

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.
- Les limites sur voie privée ou emprise publique, autre qu'une voie, des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

**7.1.** Les constructions principales et leurs annexes doivent s'implanter :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celle-ci : en ce cas la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m :
  - $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

**7.2.** Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent s'implanter en limite ou à 1,5 mètres minimum de la limite séparative.

**7.3.** Les piscines (margelles comprises) doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

Article non réglementé

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

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions nouvelles (hors annexes isolées) ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur.

**10.2.** La hauteur maximale des abris bas de piscine (couverture) est limitée à 1 mètre sauf si elle est intégrée à la couverture de la construction principale.

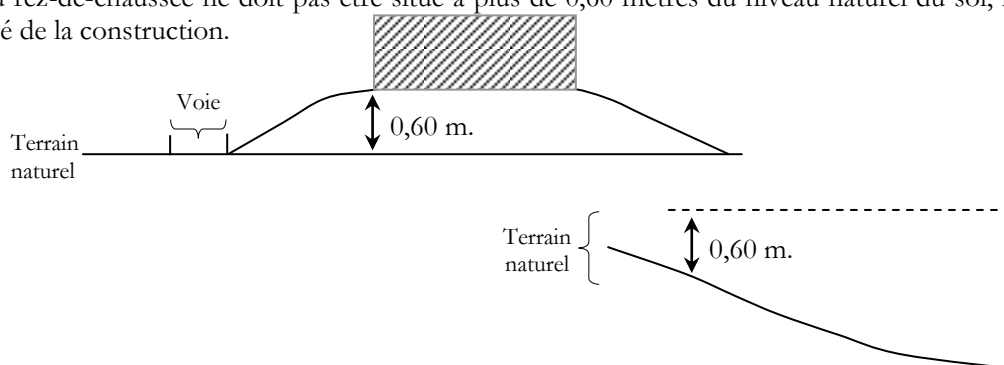
## **ARTICLE AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatibles avec le site sont interdits.
- Les balcons en encorbellements sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **11.2. Implantation**

Le seuil du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 mètres du niveau naturel du sol, mesuré au point le plus enterré de la construction.



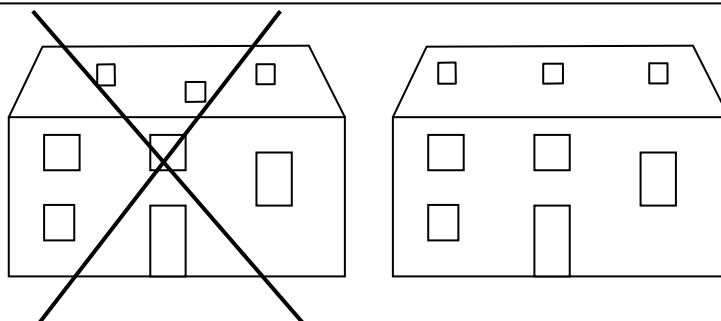
### 11.3. Toitures/ouvertures

#### *Pour les constructions principales*

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de 2 ou 4 versants d'une pente supérieure à 35°.
- Les toitures à une pente sont interdites pour le bâtiment principal sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment sans lien avec la toiture principale, où la pente n'est pas règlementée.
- Les toits à 4 pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- Les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles respectant les tons rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les toitures terrasse et les toitures courbes ainsi que les couvertures d'aspect zinc, des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction HQE ou dite passive ou pour la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante. La création de toiture terrasse ou de toiture courbe est limitée à 40% de la superficie totale de la couverture.
- Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade (selon schéma suivant) et alignées horizontalement sur le toit (sauf impossibilité technique le justifiant).
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, excepté pour l'éclairage ou la ventilation des sous-sols enterrés en partie, pour la réalisation de portes-fenêtres (coulissantes ou non) et pour les constructions dont les ouvertures sont existantes avant la date d'application du PLU.
- Seuls sont autorisés en toiture les lucarnes bourguignonnes ou « à la capucine », les fenêtres de toit qui doivent être plus hautes que larges ou les outeaux.
- Les toits « à la mansard » sont interdits.

#### Illustrations graphiques de certaines règles de l'article 11.3.

Les fenêtres de toit devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade



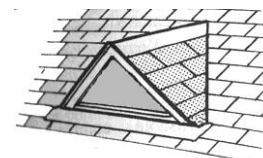
#### Types de lucarnes autorisés



Baie ou chassis de toiture



lucarne à croupe, dite "capucine"



Outeau

Source : petit Dicobat

**Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :**

- La pente et les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ... .
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal ou pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La pente minimale des annexes isolées, à une ou plusieurs pentes, doit au minimum être de 15° sauf pour les abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher où la pente n'est pas réglementée et la toiture terrasse n'est pas admise.
- La toiture des annexes, garages,... à l'exception des abris de jardin, doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- En plus, pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la toiture peut être de ton vert foncé.

**11.4. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les façades des bâtiments d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher isolées de la construction.
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont autorisées uniquement pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.

*Sont interdits :*

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ..., sauf pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.
- les bardages en tôle ondulée, l'emploi de colombages,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

**11.5. Clôtures en bordure des voies publiques**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- La clôture pourra être composée d'un mur plein.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum (sans compter le chaperon), la hauteur du muret ou mur bahut est limitée à 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Si un mur de soutènement est nécessaire, la clôture sera constituée uniquement d'éléments à clairevoie ou de grillage doublés d'une haie vive.
- Les murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un chaperon.
- L'utilisation de grillage (sans mur bahut) n'est autorisée que s'il est doublé d'une haie vive.

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification n°2

### **11.6. Dispositions diverses et clauses particulières**

- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où la pente d'accès n'excède pas 6% maximum.
- Les citernes non enterrées et les piscines doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).

### **ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour déterminer le nombre minimum d'emplacements selon la vocation de la construction, il convient de respecter les dispositions complémentaires prescrites en annexes de ce règlement.

Une place de stationnement matérialisée sur la parcelle en plus des places du garage intégrées ou non à la construction principale doit être réalisée. En plus, une plateforme d'attente de 5 à 6 mètres de large et 5 à 6 mètres de profondeur, située hors clôture, doit être réalisée.

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas, l'utilisation de résineux et d'ifs en clôture ne pourra pas être uniforme ; elle devra être mêlée à des essences permettant la création de haies vives.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Il conviendra de conserver 10% de la superficie totale de l'opération ou du terrain d'assiette de la construction en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> superficie totale de l'opération ou du terrain d'assiette de la construction.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de stationnement est imposée et sera intégrée au stationnement.
- La création d'une bande de plantation, composée d'arbres, de haies ou de bosquets denses d'essences mélangées, en limite de la zone A, d'une largeur de 3 mètres est imposée.
- Concernant les éléments de paysage identifié (Art. L.123-1, 7°) par les symboles :



Chemins et sentiers

Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification n°2

**ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

**ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé



## **CHAPITRE IV - ZONE AUE**

La **zone AUE** est une zone d'urbanisation future réservée aux activités industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement. Les constructions y sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. En outre, l'accueil de constructions de haute qualité environnementale sera favorisé.

### **ARTICLE AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article AUE2.

### **ARTICLE AUE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

#### **2.2. Sont admis**

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureau, de services, industriels.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- les dépôts ouverts sont interdits s'ils ne sont pas liés à l'activité.
- Les constructions devront utiliser au moins un des dispositifs liés aux énergies renouvelables ou à la protection de l'environnement.

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

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Aucun accès direct ne devra être créé sur la RD 58.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 8 m.

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

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

##### ***Eaux résiduaires industrielles :***

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

### **4.3. Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace publics.

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

Article non réglementé

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

- Les constructions (mur gouttereau ou mur pignon) doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Le long de la route départementale 58, une marge de recul spécifique de 25 m sur l'axe est à respecter lors de l'édification de constructions.
- Les annexes (d'une surface de plancher de 30m<sup>2</sup> maximum) et les portiques éventuels nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

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

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au min. 5 mètres. Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au min. 10 mètres par rapport aux limites de zones des secteurs UAa, UAb, UAp.

### **ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 60% de la surface du terrain.

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

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

## **ARTICLE AUE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales**

- Les agrandissements des constructions existantes ainsi que les façades des murs visibles depuis la RD 58 doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs (bleu vif, rouge vif, ...), le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture devront être en harmonie avec le bâtiment.
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairage de l'intérieur du bâtiment et dans la limite de 30% de la superficie de la toiture.
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

### **11.3. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
  - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
  - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
  - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - les couvertures et bardages en tôle non peinte.

### **11.4. Clôtures en bordure des voies publiques**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage ou de panneau grillagé de couleur foncée,
  - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée d'un grillage ou de panneau grillagé de couleur foncée.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

### **11.5. Dispositions diverses et clauses particulières**

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

### **ARTICLE AUE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Pour déterminer le nombre minimum d'emplacements selon la vocation de la construction, il convient de respecter les dispositions complémentaires prescrites en annexes de ce règlement.

### **ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de dépôt et de stockage sont interdites en façade de la RD 58.
- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle non construite.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales.
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.
- Dans le cadre de la création d'aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de stationnement est imposée et sera intégré au stationnement.
- La création d'une bande de plantation, composée d'arbres, de haies ou de bosquets denses d'essences mélangées, en limite de la zone A, d'une largeur de 3 mètres est imposée.
- Une bande de plantation obligatoire sera constituée de bosquets denses d'essences locales variées d'une distance de 5 mètres par rapport aux limites de zones des secteurs UAa, UAAb et UAap.

### **ARTICLE AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

### **ARTICLE AUE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

### **ARTICLE AUE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### CHAPITRE I - ZONE A

La **ZONE A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

#### ARTICLE A2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

##### 2.2. Sont admis

- Toutes les constructions à usage agricole.
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.
- Les activités économiques et de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.

#### ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

##### 3.1. Accès et voirie

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

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

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau**

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.  
En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont autorisés s'ils sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- ***Eaux pluviales*** :  
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.  
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

### **4.3. Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace publics.

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

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

**6.2.** Le long de la route départementale 58, une marge de recul de 25 mètres sur axe est imposée.

**6.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimale de 5 mètres.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (hors annexes définies en fin de règlement) ne doit pas excéder R+1+combles ; la hauteur maximale étant limitée à 9 mètres.

**10.2.** Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

**10.3.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.



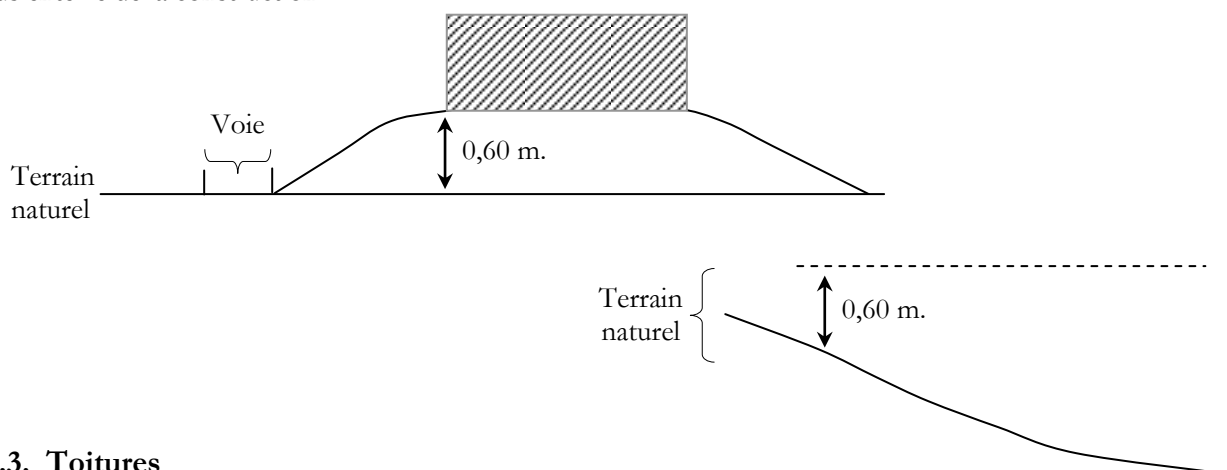
## **ARTICLE A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...), ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatible avec le site, sont interdits.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **11.2. Implantation**

Le seuil du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 mètres du niveau naturel du sol, mesuré au point le plus enterré de la construction.



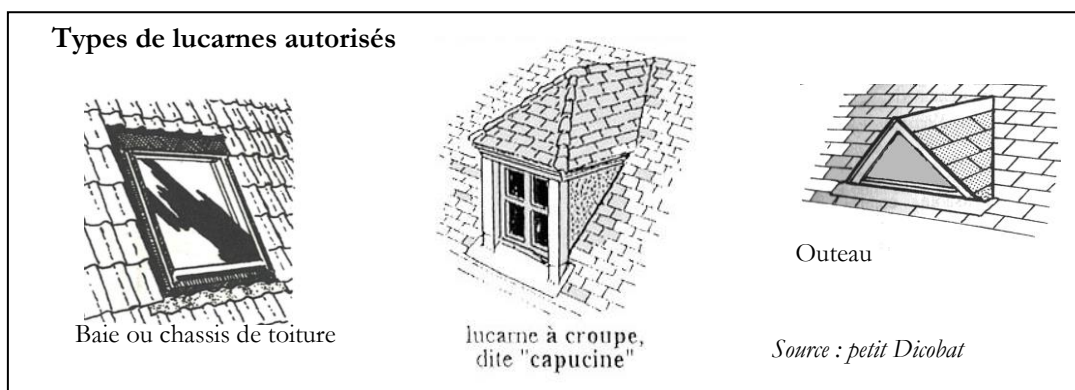
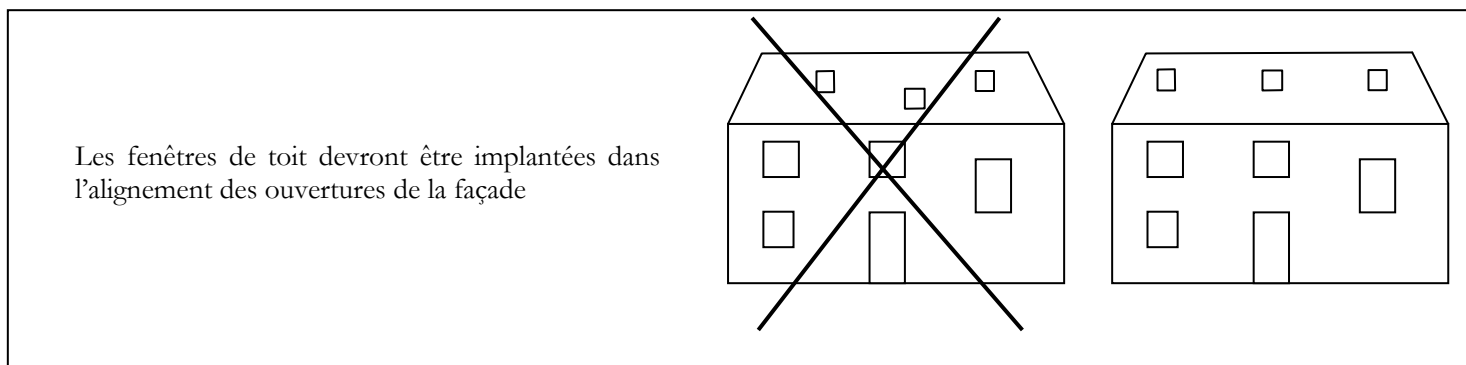
### **11.3. Toitures**

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

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de 2 ou 4 versants d'une pente supérieure à 35°.
- Les toitures à une pente sont interdites pour le bâtiment principal sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment, où la pente n'est pas réglementée.
- Les toits à 4 pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
- Dans le cas d'une extension de bâtiment, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.
- Les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles respectant les tons rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les toitures terrasse et les toitures courbe ainsi que les couvertures d'aspect zinc, des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction HQE ou dite passive ou pour la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante. La création de toiture terrasse ou de toiture courbe est limitée à 40% de la superficie totale de la couverture.
- Les baies de toiture devront être implantées dans l'alignement des ouvertures de la façade (selon schéma suivant) et alignées horizontalement sur le toit (sauf impossibilité technique le justifiant).

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, excepté pour l'éclairage ou la ventilation des sous-sols enterrés en partie, pour la réalisation de portes-fenêtres (coulissantes ou non) et pour les ouvertures existantes avant la date d'application du PLU.
- Seuls sont autorisés en toiture les lucarnes bourguignonnes ou « à la capucine », les fenêtres de toit qui doivent être plus hautes que larges ou les outeaux.
- Les toits « à la mansard » sont interdits.

### Illustrations graphiques de certaines règles de l'article 11.3.



#### *Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :*

- La pente et les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal ou pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La pente minimale des annexes isolées, à une ou plusieurs pentes, doit au minimum être de 15° sauf pour les abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher où la pente n'est pas réglementée et la toiture terrasse n'est pas admise.
- La toiture des annexes, garages, ... à l'exception des abris de jardin, doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.

*En plus, pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la toiture peut être de ton vert foncé.*

#### **Pour les constructions à usage agricole :**

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...)
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons rouge vieilli, flammé ou vert, sans associer diverses nuances de rouge ou de vert, et respecter les prescriptions de l'article 11.1.,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

#### **11.4. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, ...).
- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> non accolées à la construction, les bâtiments à usage agricole.
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont autorisées uniquement pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.

##### *Sont interdits :*

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ..., sauf pour les annexes à l'habitation peu visibles depuis le domaine public.
- les bardages en tôle ondulée, l'emploi de colombages,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

##### *Pour les bâtiments à usage agricole :*

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois, tuiles),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages, et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage ouvert de champs.

#### **11.5. Clôtures en bordure des voies publiques**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret ou mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
  - soit d'une haie champêtre d'essences locales,
  - soit d'un grillage doublée ou non d'une haie.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum, la hauteur du muret est limitée à 0,80 m.

#### **11.6. Dispositions diverses et clauses particulières**

- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect ...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour déterminer le nombre minimum d'emplacements selon la vocation de la construction, il convient de respecter les dispositions complémentaires prescrites en annexes de ce règlement.

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.
- Concernant les éléments de paysage identifié (Art. L.123-1, 7°) par le symbole :



Chemins et sentiers

Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

## **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### ZONE N

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Courtois-sur-Yonne équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages. La zone N comprend :

- un **secteur Nb** qui identifie des espaces accueillant des équipements (poste de refoulement, ...) à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées,
- un **secteur Nl**, qui identifie des terrains pouvant recevoir des équipements liés aux sports et loisirs (aires de jeux, parcours de santé ou de VTT).

Une partie de cette zone (essentiellement entre la voie ferrée et l'Yonne) est concernée par l'application du PPRi . Il convient de se référer aux documents du PPRi en annexe pour ces espaces.

#### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Dans les **secteurs concernés par le PPRi**, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 2.2. Sont admis

*Dans toute la zone, y compris l'ensemble des secteurs :*

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.
- Le confortement, les modifications et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique (dans le respect du permis de construire initial), soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et aux aménagements des abords de l'Yonne.
- Les constructions et installations nécessaires à la création et au fonctionnement d'un captage d'eau potable.

*Dans le secteur Nl uniquement :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de jeux, d'espace de loisirs.

*Dans le secteur Nb uniquement :*

- les constructions et installations nécessaires au développement et à l'entretien des équipements de recueil des eaux usées et pluviales.

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification n°2

*Dans les emprises foncières du réseau ferré uniquement*, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

### **ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

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

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

##### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés

#### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

### **4.3. Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace publics.

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

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres min. de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**6.2.** Le long des routes départementales suivantes, des marges de recul spécifiques sont à respecter lors de l'édification de constructions :

- RD 58 : une marge de recul de 25 mètres sur axe,
- RD 26 : une marge de recul de 10 mètres sur axe,

**6.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique dans le respect du permis de construire initial après sinistre.

**6.4.** Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées : soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

Dans les secteurs concernés par le PPri, l'emprise au sol des constructions est définie par le règlement du P.P.R.i.



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

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.1.** Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

**10.2. Dans les secteurs concernés par le PPRI**, il conviendra de respecter les dispositions du règlement du PPRI en annexe.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales**

- Dans les **secteurs concernés par le PPRI**, il conviendra de respecter les dispositions du règlement du PPRI en annexe.
- **Dans toute la zone à l'exception du secteur Nb**, il convient de se référer à la réglementation des articles 11 du secteur UAb.

*Dans les secteurs concernés par le PPRI*, les clôtures devront respecter le règlement du P.P.R.i.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour déterminer le nombre minimum d'emplacements selon la vocation de la construction, il convient de respecter les dispositions complémentaires prescrites en annexes de ce règlement.

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- ***Dans les secteurs concernés par le PPRI***, il conviendra de respecter les dispositions du règlement du PPRI en annexe.
- Concernant les éléments de paysage identifié (Art. L.123-1, 7°) par les symboles :



Chemins et sentiers

Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

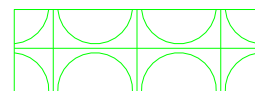
**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

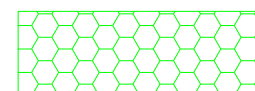
## **TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

### **1/ LES ESPACES BOISES CLASSES**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme est utilisé pour la création de nouvelles plantations d'arbres et de haies dans le but de créer des espaces de transition entre des zones à vocation d'habitat, d'activités économiques ou agricole figurés au plan par le symbole ci-contre.



#### **Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :**

- 1 - (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-VIII*) Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement. »
- 2 - Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code forestier ».
- 4 - (*Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976*) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa. »

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

**Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :**

- 1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.
- 2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.
- 3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement de destination qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.
- 4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité.

**2/ ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER**

Sentiers, chemins à protéger

**Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

(...)

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

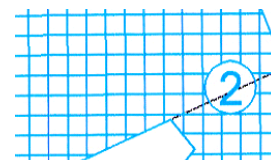
(...)

**Extrait de l'article R.421-23**

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

## **TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :**

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

## **TITRE VIII - ANNEXES**

### **1/ PLACES DE STATIONNEMENT**

#### Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

### **Règles de stationnement applicables à l'ensemble des zones sauf précisions contraires :**

#### **1/Nombre minimum d'emplacements**

Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur.

- Constructions à destination d'habitation
  - 2 places minimum de stationnement par logement devront être réalisées pour les habitations individuelles. Une place de stationnement matérialisée sur la parcelle, en plus des places du garage intégrées ou non à la construction principale, doit être réalisée. En plus, une plateforme d'attente de 5 à 6 mètres de large, située hors clôture, doit être réalisée. Si toutefois le garage change de destination, cette place doit être assurée sur la parcelle afin qu'il y ait toujours 2 stationnements.
  - En outre, dans le cas des opérations de construction groupées ou collective, il sera aménagé une place visiteur pour deux logements, libre d'accès depuis le domaine public.
  - Pour l'habitat collectif : 2 par logement.
  - Chaque opération devra prévoir un local sécurisé accessible et équipé (points d'ancrages...) destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes. Une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> et 2 m<sup>2</sup> par logement est exigée. Une place de stationnement pourra être déduite dans le cas d'une réalisation de plus de 15 m<sup>2</sup> de places réservés aux deux-roues. Dans le cas de rénovation d'un bâtiment, cette règle ne s'applique pas.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public :
  - 1 place pour 3 visiteurs,
  - 1 place par chambre.

- Pour le centre médico-social (APEIS) :
  - 1 place pour 3 lits – pour les locaux destinés à l'hébergement,
  - Un nombre suffisant de places doit également être prévu pour les véhicules des personnels et intervenants du site.
  - 1 place pour 3 visiteurs.
- Pour les constructions à usage de bureaux et des services dont les restaurants :
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces :
  - 1 place pour 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour la zone UE uniquement : 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 40 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de services ou tertiaires sans public :
  - 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>,
  - Cette obligation peut être réduite à 2 places pour 200 m<sup>2</sup> pour les entrepôts.
- Le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires doit être aménagé de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics

**2/ Les règles pour la construction ou les établissements non cités** sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux.

**3/ Les dispositions du point n°1 sont cumulatives.** Il est toutefois admis que des places de stationnement soient utilisées en temps partagé si des établissements riverains d'un parking ont des horaires décalés et sous réserve de justifier d'accords négociés entre les propriétaires.

**4/ En cas de transformation, extension ou changement de destination :**

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nette créées.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

## **2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES**

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

A titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.