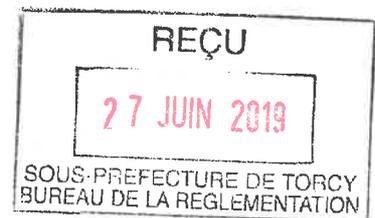


Département de Seine et Marne (77)

---

Commune de Pontcarré

# Plan Local d'Urbanisme



---

## REGLEMENT

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

---

Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil Municipal  
En date du ..... 8 MARS 2019 .....



**SoREPA**  
99, rue de Vaugirard  
75006 PARIS

## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
<b>ZONES URBAINES MIXTES.....</b>	<b>5</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA .....	6
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB .....	17
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC .....	26
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UX .....	36
<b>PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>42</b>
<b>ZONES À URBANISER MIXTES.....</b>	<b>43</b>
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone 1AU .....	44
Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone 2AU .....	51
<b>PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>53</b>
Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone N.....	54
<b>PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>62</b>
Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone A.....	63
<b>ANNEXES.....</b>	<b>68</b>
Annexe 1 – Définitions .....	69
Annexe 2 – Illustrations-types du règlement.....	73
Annexe 3 – Cahier de recommandations environnementales.....	84
Annexe 4 – Cahier de recommandations architecturales .....	91
Annexe 5 - Recommandations pour la construction en situation d'aléas retrait- gonflement des argiles .....	97

**PARTIE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) et en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme; La zone de protection en limite de ces espaces boisés classés;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments à protéger (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie 2 du présent règlement sont :

***Les zones urbaines mixtes :***

- **a** - la zone UA référée au plan par l'indice UA, correspondant au centre-bourg qui s'est développé le long de l'artère principale. Elle comprend le secteur UAa qui correspond à une zone dédiée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **b** - la zone UB référée au plan par l'indice UB, comportant l'ancienne opération de la Ferrandière, située à l'ouest du bourg ainsi que les constructions de la rue J.Lavergne et à la placette du Morbras.
- **c** - la zone UC référée au plan par l'indice UC, correspondant aux secteurs voués à l'habitat et à l'artisanat.  
*Elle comprend le secteur UCa, correspondant au hameau de Palaiseau et le secteur UCb, correspondant au bâti implanté au sud-est de la Grande Rue, sur des parcelles profondes.*
- **d** - la zone UX référée au plan par l'indice UX, correspondant à la zone d'activités située en limite est du bourg.

3 - Les zones à urbaniser dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie 3 du présent règlement sont :

**Les zones à urbaniser à court et moyen terme :**

***La zone à urbaniser mixte :***

La zone AU référée au plan par l'indice 1AU, zone à urbaniser mixte, à court et moyen terme.

**Les zones à urbaniser à long terme :**

La zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU, zone à urbaniser mixte à long terme, conditionnée par une modification du PLU.

4 - Les zones naturelles et forestières dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont :

la zone N référée au plan par l'indice N, zone naturelle  
*Elle comprend :*  
*le secteur Nh, correspondant aux constructions isolées*  
*le secteur Nj, permettant l'accueil de jardins familiaux*

5 - Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont :

La zone A référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties II, III, IV et V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

5 - Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

**Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :**

- les constructions à usage de logement
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

## 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## 7- ESPACE PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

**PARTIE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

ZONES URBAINES MIXTES

---

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre-bourg qui s'est développé le long de l'artère principale, constitué d'un tissu de maisons de bourg anciennes ou individuelles et récentes.

Les constructions sont en général implantées à l'alignement le long des voies.

Cette zone accueille les principaux équipements de la commune (mairie, église, école, maison des associations, salle des fêtes, bibliothèque et complexe sportif). La plupart des commerces sont implantés le long de Grande rue.

La vocation mixte de la zone est affirmée pour favoriser l'animation du cœur du bourg, dans le respect du tissu traditionnel et de l'architecture locale.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifié en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### ARTICLE UA 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités agricoles,
- les entrepôts non couverts,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les activités industrielles
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage de dancing, spectacles, jeux ou similaires,
- La création de sous-sol,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.

Toute modification des espaces, répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger ».

### ARTICLE UA 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- Les activités commerciales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

- les activités artisanales et les bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- les hôtels à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- les entrepôts à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ou qu'elles soient liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laveries, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...

**Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger »** au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

**ARTICLE UA3**

**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

**VOIES**

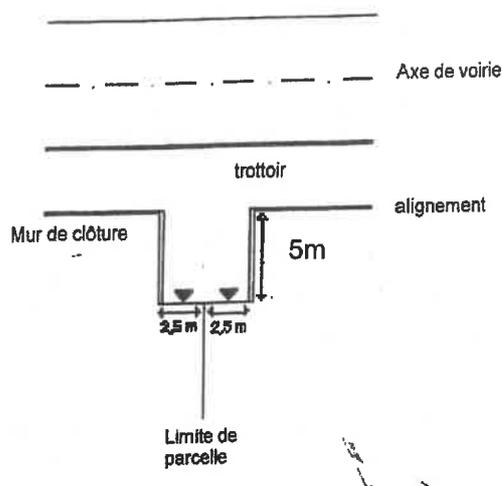
En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse :

- sous forme de cours communes si elles ne desservent pas plus de 5 constructions.
- de telle sorte que les véhicules puissent tourner, si elles desservent plus de 5 logements.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voie publique. Les voies devront permettre l'accès des véhicules de sécurité et de ramassages des ordures.

Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de 0,30m au dessous du niveau de la voie de desserte.

Les accès au garage et aires de stationnement à partir de la Grande Rue devront être aménagés conformément au schéma suivant :



*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE UA 4

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Le diamètre d'évacuation des eaux de pluie ne sera pas supérieur à 100 mm de diamètre en conséquence le constructeur devra prévoir :

- 1- de réduire le moins possible les surfaces perméables,
- 2- d'aménager des bassins pour écrêter les plus fortes précipitations.

Un justificatif de la capacité d'évacuation du réseau et de la capacité de rétention du terrain devra être fourni avec la demande de permis de construire.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau (séparateur d'huiles exigé pour les parkings,...)

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux aménagements, extensions et annexes<sup>1</sup> de constructions existantes.

### ARTICLE UA5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

### ARTICLE UA 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des annexes<sup>2</sup>, doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou à la limite des voies privées existantes ou projetées. Elles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées existantes ou projetées
- ou à une distance minimale de 3 mètres de cet alignement.

Dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci peut être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction.

Au-delà de la bande des 25 m, le terrain devra être paysagé.

Les annexes<sup>3</sup> abritant des véhicules devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égal à 5 mètres et leur accès devra être conforme aux dispositions de l'article UA3.

Longueur maximale d'un bâtiment :

Aucun bâtiment ne pourra présenter une façade de plus de 20 m de long, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Si les dimensions du terrain le permettent, on pourra construire un autre bâtiment qui sera planté selon les règles des articles UA8, UA9, UA10 et UA11.

Note 1 : L'alignement de référence devra être pris sur le nu de la façade.

Les constructions principales devront comprendre 70 % de la façade à l'alignement d'une façade ou d'un pignon dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres de l'alignement.

Toutes les constructions à usage de logement, au-delà de la distance d'alignement de 6 mètres par rapport à la voie pourront se rapprocher de la voie publique en réalisant une extension limitée à 45% de leur SURFACE DE PLANCHER, à condition de ne pas faire pénétrer d'extension dans les zones de bruits décrites dans le PLU et en respectant les autres règles de construction.

Les cours communes sont autorisées.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz et de l'électricité.*

#### <sup>1,2,3</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UA7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative :

- Les façades ou pignons aveugles doivent être en retrait d'au moins 3m50,
- Les ouvertures en rez-de-chaussée devront être en retrait d'au moins 2m.
- Les ouvertures situées à plus de 2m50 de hauteur devront être en recul d'une distance au moins égale à la hauteur du haut de cette ouverture à partir du sol naturel majoré de 2m.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

En cas de pignon implanté sur une limite séparative latérale, le mur devra être aveugle et la totalité du pignon devra être implantée sur la limite séparative.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m. Les annexes doivent être implantées soit en limite, soit avec un recul minimal de 3 mètres.

La distance horizontale entre tout point d'une ouverture des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif au point de la limite séparative le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 8m.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz et de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UA 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre bâtiment principal et ses annexes<sup>4</sup> contigus ;

Entre deux bâtiments principaux non contigus, est imposée :

- une distance d'au moins 3m50 devra être respectée s'ils se font face par des murs ne présentant pas de vue principale ;
- une distance L, égale à la hauteur du linteau jusqu'au sol naturel si les bâtiments présentent des vues principales.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UA 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### <sup>4</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

*La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

## ARTICLE UA 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **Hauteur du faîtage**

- Si la construction est implantée en limite séparative, la hauteur du faîtage ne pourra pas excéder 11 m à partir du niveau de la voirie de desserte, ceci sur une bande de 3m50 de large prise le long de cette limite.
- Dans les autres cas, la hauteur du faîtage ne pourra excéder 11 m à partir du niveau de la voie de desserte.

La hauteur des annexes<sup>5</sup> par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

## ARTICLE UA 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### *11.1 Règles générales*

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

#### **Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- construction aux pierres apparentes, 36 Grande rue – N°2 au zonage
- mur de clôture, rue Dorothee, sur l'arrière des parcelles 80, 83 et 85 – N°3 au zonage
- église Saint Roch – N°4 au zonage
- Le petit château, 2 Grande rue – N°5 au zonage
- pigeonier, 2 Grande rue – N°6 au zonage
- pavillon de gardien de la ferme du Parc– N°7 au zonage.

L'extension, l'aménagement de ces constructions est autorisé dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

### 11.2 Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines. Il doit être établi de manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions à la date d'approbation en fonction de l'orientation du soleil, en cohérence avec celle du bâti ancien déjà implanté selon ces critères, et non parallèle à une voie d'accès publique ou privée.

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou trois versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons ; cette toiture pourra comprendre des parties de faible superficie en terrasse, sans dépasser 1/3 de la superficie totale d'emprise de la toiture.

A l'angle de deux voies, les toitures à croupes sont autorisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

La partie perpendiculaire à l'alignement ne sera pas de proportion supérieure à 50% de la partie parallèle à l'alignement de référence.

Quand elles sont adossées à une construction, les annexes<sup>6</sup> peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, avec pente minimale de 15°. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, la toiture sera à deux pans avec pente minimale de 20°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, seules sont autorisées :

- . la tuile rouges ou brunes
- . les verrières.

Les matériaux de type tôle ondulée ou non ou bardeau d'asphalte, fibro-ciment sont interdits.

- pour les annexes<sup>7</sup>

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée par un professionnel.

#### <sup>6</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale

-

#### <sup>7, 9</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale

-

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

### 11.3 Ouvertures de toit

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

Les ouvertures de toitures de type lucarne (chien assis) ou châssis de toit sont autorisées. A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans sont admises. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celle des combles.

Les châssis de toit doivent être encastrés et non en saillie de la toiture.

Les ouvertures en lucarnes ou fenêtres de toit, assurant l'éclairage éventuel des combles ne devront pas avoir une somme des largeurs excédants le tiers de la longueur du faîtage.

### 11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les pignons doivent être maçonnés.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie. La maçonnerie doit être de teinte blanc-gris et en harmonie avec les constructions voisines.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction ou de la construction d'une annexe<sup>8</sup>, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

## MATERIAUX

### COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège.

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge, violet ou bleu clair

### ENDUITS

Si des enduits sont réalisés, ne sont autorisés que les enduits en plâtre ou en mortier:

- d'aspect gratté,
- d'aspect brossé,
- de type taloché.

### 11.5 Clôtures

#### CLOTURES SUR VOIES

En bordure de la voie de desserte, les clôtures doivent être constituée d'un mur bahut maçonné de 1,40 mètre maximum, recouvert d'un enduit à pierres vues ou d'un enduit d'aspect et de couleur en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Le mur bahut peut être surmonté d'une grille, de lisses ou d'un barreaudage.

La hauteur totale des clôtures doit être d'1m80 maximum par rapport au niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera la moyenne entre le point haut et le point bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, palissades agglomérées et contre plaqués, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, La hauteur totale des clôtures doit être de 2 m maximum.

#### CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m au point le plus haut du terrain.

Elles peuvent être constituées par :

- un grillage doublé ou non de végétation ou d'une haie vive entretenue pour ne pas dépasser 2 m de hauteur.
- Un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues ».

Sont interdits : les panneaux préfabriqués posés sur une hauteur supérieure à 0,50 m, ainsi que les grillages de type panneaux soudés rigides métalliques ou non.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### 11.6 Divers

Les coffres extérieurs pour volets roulants sont interdits. Les systèmes d'occultation par contrevents ou persiennes pliantes doivent être entretenus, ou restitués, sur les façades des maisons qui en étaient pourvues à l'origine.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent de préférence ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE UA 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique et en fonction du nombre de logements.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Pour les places supplémentaires exigées ci-dessous, le constructeur pourra être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L 123-1-12 du code de l'Urbanisme.

#### Logements

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.

Type de logement et surface	Logements de T1 et d'une surface inférieure ou égale à 25m <sup>2</sup>	Logements de T1 à T3 et/ou de surface de plancher comprise au-delà de 25 jusqu'à 80 m <sup>2</sup>	Logements de T4 et au-delà et/ou de surface de plancher supérieure à 80 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	<b>1 place par logement</b>	<b>2 places par logement dont 1 couverte</b>	<b>3 places par logement dont 1 couverte</b>

Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

#### Constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt et de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

#### Constructions à usage de commerce

Il est exigé l'aménagement de 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de planche hors œuvre nette. Au-delà de la limite de 50 % du nombre de places nécessitées par la construction, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en vue de la réalisation de parc public de stationnement en application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

#### Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité.

NB : conformément à l'article UA4, des séparateurs d'huile peuvent être exigés pour les parkings extérieurs.

#### ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les espaces libres non bâtis doivent représenter 30% de la superficie de la parcelle et 1/3 de ces espaces libres devra être en pleine terre et végétalisé. Les parties de terrain non construites seront paysagées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale. Les arbres fruitiers sont recommandés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essence locale.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante. (voir cahier de recommandations environnementales).*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE UA 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10**

Sans objet.

**CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'ancienne opération de la Ferrandière, située à l'ouest du bourg ainsi qu'aux constructions de la rue J.Lavergne et à la placette du Morbras. Le règlement tend à y permettre une légère évolution tout en maintenant ses caractéristiques fondamentales.

Cette zone est constituée d'un tissu dense d'habitations jumelles, de hauteur R+1+Combles ou R+combles, implantées à l'alignement ou en léger retrait par rapport aux voies publiques. Des places plantées viennent aérer ce tissu compact.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifié en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

## ARTICLE UB 1

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts non couverts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- la création de sous-sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage de dancing, spectacles, jeux ou similaires
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.

Toute modification des espaces, répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger ».

## ARTICLE UB 2

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admises :

- les bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- les hôtels à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités commerciales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, qu'elles n'impliquent aucun stockage extérieur.

- les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laverie, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...
- les extensions à usage d'habitation, uniquement sur façade arrière et sur pignon.
- Le rehaussement des constructions jusqu'à obtenir 11m maximum au faitage.
- La création d'une annexe<sup>9</sup>, couverte attenante à la construction principale en prolongement de l'annexe, existante.

**Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger »** au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

#### *Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

#### ARTICLE UB3

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre l'accès des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures.

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

#### VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse par une aire de retournement et présenter des trottoirs, un double sens éventuellement.

#### ARTICLE UB 4

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### <sup>9</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute extension ou aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Le diamètre d'évacuation des eaux de pluie ne sera pas supérieur à 100 mm de diamètre. Par conséquence, le constructeur devra prévoir :

- de réduire le moins possible les surfaces perméables,
- d'aménager les bassins pour écrêter les plus fortes précipitations.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau (un séparateur d'huile sera exigé pour les parkings,...)

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

### ARTICLE UB5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### ARTICLE UB 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra respecter les règles suivantes :

- à l'alignement des voies
- ou en recul de 3 mètres.

Nota : l'alignement de référence devra être pris sur le nu de la façade.

Dans le cadre d'extension d'une construction existante, celle-ci peut être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UB7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit en recul de 3 m 50 minimum. Cette règle s'applique également pour l'implantation de piscine

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m 50 des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

En cas de pignon implanté sur une limite séparative latérale, le mur devra être aveugle et la totalité du pignon devra être implantée sur la limite séparative.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UB 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment et son annexe<sup>10</sup>, non contiguë.

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UB 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

*La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UB 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 11m au faîtage.

La hauteur des annexes<sup>11</sup> par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une annexe, existante, les annexes, devront avoir une hauteur au faîtage et à l'égout du toit identique à cette annexe.

#### <sup>11, 12</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

*Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.*

## ARTICLE UB 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 11.1 Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, des sites et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

#### 11.2 Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines. Il doit être établi de manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions à la date d'approbation en fonction de l'orientation du soleil, en cohérence avec celle du bâti déjà implanté selon ces critères.

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 20 et 45°. Cette toiture pourra comprendre des parties de faible superficie en terrasse, sans dépasser 1/3 de la superficie totale d'emprise de la toiture.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Pour les annexes<sup>12</sup> construites en limite de propriété, la toiture aura une pente minimale de 15°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

Les auvents ne comporteront pas de mur de soutien.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées

- . la tuile rouges ou brunes
- . les verrières.

Les matériaux de type tôle ondulée ou non ou bardeau d'asphalte, fibro-ciment sont interdits.

- pour les annexes<sup>13</sup>

<sup>13, 14</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

### 11.3 Ouvertures de toit

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

A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

En façade sur rue, les lucarnes (chien assis) ou châssis de toit sont autorisés.

Et en façade arrière, seuls, les châssis de toit sont autorisés.

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celle des combles.

Les châssis de toit doivent être encastrés et non en saillie de la toiture.

### 11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les pignons doivent être maçonnés.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie. La maçonnerie doit être en harmonie avec les constructions voisines.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction ou de la construction d'une annexe<sup>14</sup>, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

### COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège.

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge, violet ou bleu clair

### ENDUITS

Si des enduits sont réalisés, ne sont autorisés que les enduits en plâtre ou en mortier:

- d'aspect gratté,
- d'aspect brossé,
- de type taloché.

### 11.5 Clôtures

#### CLOTURES SUR VOIES

---

#### <sup>15</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

Sur voie de desserte, les clôtures des constructions seront constituées par une haie vive doublée ou non d'un mur bahut maçonné de 0,80 mètre maximum, recouvert d'un enduit à pierres vues ou d'un enduit d'aspect et de couleur en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Le mur bahut devra être surmonté d'une grille, de lisses ou d'un barreaudage.

La hauteur totale des clôtures doit être d'1m50 maximum par rapport au niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera la moyenne entre le point haut et le point bas de la clôture. La hauteur des haies vives ne devra pas dépasser 2 m.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, palissades agglomérées et contre plaquées, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

#### CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur d'1,50 m au point le plus haut du terrain.

Elles doivent être constituées par un grillage doublé ou non de végétation ou de haie vive entretenue pour ne pas dépasser 2 m de hauteur.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués posés sur une hauteur supérieure à 0,50 m, ainsi que les grillages de type panneaux soudés rigides métalliques ou non.

Sur les fonds de parcelles des propriétés limitrophes du groupe d'habitation, les clôtures seront constituées d'un grillage tendu sur des potelets métalliques dont la hauteur n'excèdera pas 2m ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m complété d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2 m.

Seront également admis, dans les voies de desserte, les murs pleins enduits. La hauteur n'excèdera pas 1m20 (couronnement compris).

#### Réglementation des clôtures dans la partie hachurée au plan de zonage

Les réseaux installés en sous-sol, sous les parties de la Commune, doivent être accessibles à tout moment.

Une bande piétonnière d'1m de large, à partir de la bordure de la chaussée doit être libre de toute entrave à la circulation piétonne.

Il sera toléré à la limite séparative entre cette bande et la parcelle privée, une clôture souple amovible (de type bois, plastique, grillage ou grille,...) d'une hauteur d'1m à 1m20.

Il est interdit de planter des arbres ou arbustes ou plantations potagères dans la bande piétonnière.

La réalisation de porte d'accès, facilement manœuvrables, mentionnera le libre accès aux services techniques.

En cas d'installation de portes d'entrées, sur les bandes de roulement, celles-ci doivent être positionnées, à la limite du domaine public.

Cette tolérance de clôture ne peut constituer en aucun cas un droit définitif et ne peut ouvrir un droit de propriété sur ces parties de terrain communal.

#### 11.6 Divers

Les coffres extérieurs pour volets roulants sont interdits. Les systèmes d'occultation par contrevents ou persiennes pliantes doivent être entretenus, ou restitués, sur les façades des maisons qui en étaient pourvues à l'origine.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent de préférence ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

#### ARTICLE UB 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique en fonction du nombre de logements.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées en cas d'aménagement ou d'extension de construction.

#### Logements

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.

<b>Type de logement et surface</b>	<b>Logements de T1 et d'une surface inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup></b>	<b>Logements de T1 à T3 et/ou de surface de plancher au-delà de 25 et jusqu'à 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Logements de T4 et au-delà et/ou de surface de plancher supérieure à 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de places de stationnement</b>	<b>1 place par logement</b>	<b>2 places par logement</b>	<b>3 places par logement</b>

*Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.*

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

#### Constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt et de bureaux :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette sur la parcelle ou dans un rayon de 300m de la construction, à condition d'apporter la preuve de leur existence.

#### Constructions à usage de commerce

Il est exigé l'aménagement de 4 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

NB : conformément à l'article UB4, des séparateurs d'huile peuvent être exigés pour les parkings extérieurs.

#### ARTICLE UB 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les plantations doivent être d'essence locale.

Les plantations repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les espaces libres non bâtis doivent représenter 30% de la superficie de la parcelle et 1/3 de ces espaces libres devra être en pleine terre et végétalisé. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale. Les arbres fruitiers sont recommandés.

Les parties de terrain non construites seront paysagées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante (voir cahier de recommandations environnementales).*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet

**CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone comprend 2 secteurs :

- le secteur UCa qui correspond au hameau de Palaiseau.
- le secteur UCb correspondant au bâti implanté sur des parcelles profondes à l'est de la Grande Rue.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifié en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

**ARTICLE UC 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts non couverts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- la création de sous-sol
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions à usage de dancing, spectacles, jeux ou similaires,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.

Toute modification des espaces, répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Pour le secteur UCa :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les commerces et les bureaux.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger ».

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

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UC1, sont admises :

- les bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'ils soient intégrés dans l'habitation du professionnel.
- les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, qu'elles ne soient pas soumises à autorisation.
- les activités commerciales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

- les extensions des activités artisanales existantes à la date de l'approbation du PLU dans la limite de 10 % de la surface de plancher à cette date.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laveries, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...

Pour le secteur UCa :

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UC1, sont admises :

- les extensions des activités artisanales existantes à la date de l'approbation du PLU.

**Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger »** au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

**ARTICLE UC 3**

**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voie publique. Les voies devront permettre l'accès des véhicules de sécurité et de ramassages des ordures.

Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de 0,30m au dessous du niveau de la voie de desserte.

Les accès à toute unité foncière doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. (Voir schémas en annexe).

**VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, la largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 8 mètres. La chaussée créée doit permettre le croisement des véhicules et son aménagement doit garantir la sécurité des piétons.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'elle dessert au plus 5 logements, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres.

Les voies de desserte d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner (aménagement d'aire de retournement,...).

#### ARTICLE UC 4

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif, les aménagements du terrain sur le terrain devront garantir les évacuations des eaux pluviales vers le réseau collectif d'eaux pluviales.

Le diamètre d'évacuation des eaux de pluie ne sera pas supérieur à 100 mm de diamètre. Par conséquence, le constructeur devra prévoir :

- de réduire le moins possible les surfaces perméables,
- d'aménager les bassins pour écrêter les plus fortes précipitations.

Un justificatif de la capacité d'évacuation du réseau et de la capacité de rétention du terrain devra être fourni avec la demande de permis de construire.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau (un séparateur d'huiles sera exigé pour les parkings,...).

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les réseaux téléphoniques et électriques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations d'ensemble.

#### ARTICLE UC 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

#### Article UC 6

**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone UC, excepté les secteurs UCa et UCb, les constructions, à l'exception des annexes<sup>15</sup>, doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement des voies avec une profondeur maximale de 25 m de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou à partir de la limite des voies privées existantes ou projetées.

Dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction. Les extensions sont interdites dans la bande de 8 m de recul.

Au-delà de la bande des 25 m, le terrain devra être paysagé.

Un recul de 15 m par rapport à l'axe de la RD 21 devra être respecté pour l'implantation de toute construction en UC et UCa.

Pour le secteur UCa : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique au moins égale à 15m.

Pour le secteur UCb : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique au moins égale à 10 m. Les extensions des constructions sont interdites dans la bande de 10 m de recul. Celles-ci doivent être réalisées dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes à la date de l'approbation du PLU.

Nota : l'alignement de référence devra être pris sur le nu de la façade.

Les cours communes sont autorisées.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE UC 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone UC, excepté les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent être implantées :

- directement sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et, en cas de retrait de cette limite séparative, en observant alors une marge de reculement au moins égale à 3m50.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

En cas de pignon implanté sur une limite séparative latérale, le mur devra être aveugle et la totalité du pignon devra être implantée sur la limite séparative.

Dans le secteur UCa : Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul au moins égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 m si la façade comporte des vues principales.
- avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3m50 si la façade ne comporte pas de vues principales.

Dans le secteur UCb : Les constructions peuvent être implantées :

<sup>15</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

- sur une limite séparative aboutissant aux voies, et l'autre en recul de 4 m minimum si la façade ne comporte pas de vues principales et 8m si la façade comporte des vues principales. Cette règle s'applique également pour les implantations de piscine.
- En recul des 2 limites séparatives latérales avec un recul au moins égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8m si la façade comporte des vues principales et un minimum de 4m si la façade ne comporte pas de vues principales.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature, à l'exception des annexes<sup>16</sup>, doivent s'implanter avec un retrait minimal de :

- 5 m en UC et UCa
- 10 m en UCb.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UC 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activités doit être au moins égale à 7m.

Il n'est pas fixé de distance entre un bâtiment principal et ses annexes<sup>17</sup>.

Pour le secteur UCa : une distance minimum de 3m devra être respectée entre des constructions ne présentant pas de vue principale, dans le cas contraire, le retrait est porté à 6m.

Pour le secteur UCb, la distance entre deux constructions, excepté les annexes, doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur de la construction calculée au faitage, soit  $L=H/2$  au minimum.

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UC 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol pour les extensions des activités est limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UC 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au niveau de la voie de desserte ne doit pas excéder 11 mètres au faitage.

#### <sup>16, 18</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

Pour le secteur UCa : La hauteur des constructions par rapport au niveau de la voie de desserte ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes<sup>18</sup> par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

## ARTICLE UC 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 11.1 Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du lieu-dit, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

#### 11.2 Toitures

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Cette toiture pourra comprendre des parties de faible superficie en terrasse, sans dépasser 1/3 de la superficie totale d'emprise de la toiture.

Le plus grand linéaire de faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Pour les annexes<sup>19</sup> construites en limite de propriété, la pente de toiture devra être de 15° au minimum. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées

- . les tuiles rouges ou brunes
- . et les verrières.

Les matériaux de type tôle ondulée ou non ou bardeau d'asphalte, fibro-ciment sont interdits.

- pour les annexes<sup>20</sup>

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

<sup>18, 20, 21</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

### 11.3 Ouvertures de toit

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

Les ouvertures de toitures de type lucarne (chien assis) ou châssis de toit sont autorisées. A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder un tiers de la longueur de la toiture.

Seules les lucarnes traditionnelles, chiens assis, à 3 pans sont admises. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celle des combles.

Les châssis de toit doivent être encastrés et non en saillie de la toiture.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- extensions ou aménagements de bâtiments existants,
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée.

### 11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les pignons doivent être maçonnés.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie. La maçonnerie doit être de teinte blanc ou grège et en harmonie avec les constructions voisines.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction ou de la construction d'une annexe<sup>21</sup>, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

#### COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège.

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge, violet, bleu clair.

#### ENDUITS

Si des enduits sont réalisés, ne sont autorisés que les enduits en plâtre ou en mortier:

- d'aspect gratté,
- d'aspect brossé,
- de type taloché.

### 11.5 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

#### CLOTURES SUR VOIES ET EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures doivent être constituées soit :

---

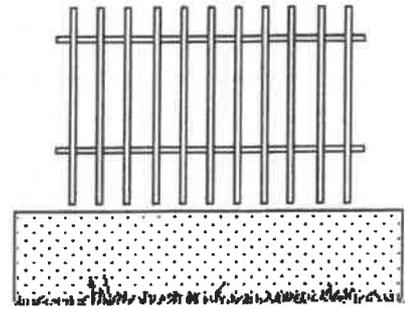
#### <sup>21</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage (hauteur maximum de 1.80 m)  
par un mur bahut enduit ou à pierres vues de 1,40 m maximum. Ce mur bahut doit être

surmonté , d'une grille, de lisses ou d'un barreaudage



La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 m par rapport au niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera la moyenne entre le point haut et le point bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

### 11.6 Divers

Les coffres extérieurs pour volets roulants sont interdits. Les systèmes d'occultation par contrevents ou persiennes pliantes doivent être entretenus, ou restitués, sur les façades des maisons qui en étaient pourvues à l'origine.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent de préférence ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

## ARTICLE UC 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### 12.2- Normes de stationnement

##### Logements

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.

Type de logement et surface	Logements de T1 et d'une surface inférieure ou égale à 25m <sup>2</sup>	Logements de T1 à T3 et/ou de surface de plancher comprise au-delà de 25 jusqu'à 80 m <sup>2</sup>	Logements de T4 et au-delà et/ou de surface de plancher supérieure à 80 m <sup>2</sup>
Nombre de	1 place par	2 places par	3 places par logement

<b>places de stationnement</b>	<b>logement</b>	<b>logement dont 1 couverte</b>	<b>dont 1 couverte</b>
--------------------------------	-----------------	---------------------------------	------------------------

*Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.*

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Constructions de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette sera consacrée au stationnement de véhicules.

Constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité.

NB : Conformément à l'article UC4, des séparateurs d'huile peuvent être exigés pour les parkings extérieurs.

**ARTICLE UC 13**

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

**Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les plantations doivent être d'essence locale.

Les espaces libres non bâtis doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 30% de la superficie de la parcelle.

Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale. Les arbres fruitiers sont recommandés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Opérations d'ensemble:

Il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre de haute tige, d'essence locale par 500 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette de l'opération.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

ARTICLE UC 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet

**CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement occupé par des entreprises et pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UX 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités agricoles,
- les entrepôts non couverts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- la construction de sous-sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage de dancing, spectacles, jeux ou similaires,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.

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

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UX 1, sont admises :

- les activités artisanales, industrielles et commerciales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- les bureaux à condition qu'ils soient le complément d'une activité existante sur la parcelle.
- les habitations si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise.
- les entrepôts à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et qu'ils soient liés à une activité existante sur la commune.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laveries, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...

**ARTICLE UX3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voie publique.

Les voies devront permettre l'accès des véhicules de sécurité et de ramassages des ordures.

Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de 0,30m au dessous du niveau de la voie de desserte.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## ARTICLE UX 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante (voir cahier de recommandations environnementales).*

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

Il est fait obligation de réaliser un réseau séparatif.

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

##### c) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

##### d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements sur le terrain devront garantir les évacuations dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

Le diamètre d'évacuation des eaux de pluie ne sera pas supérieur à 100 mm de diamètre en conséquence le constructeur devra prévoir :

- 1- de réduire le moins possible les surfaces perméables,
- 2- d'aménager des bassins pour écrêter les plus fortes précipitations.

Un justificatif de la capacité d'évacuation du réseau et de la capacité de rétention du terrain devra être fourni avec la demande de permis de construire.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau (séparateur d'huiles exigé pour les parkings,...).

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques et électriques doivent être enterrées.

**ARTICLE UX 5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE UX 6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 471 devra être respecté pour l'implantation de toute construction.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite des voies privées existantes ou projetées.

Nota : L'alignement de référence devra être pris sur le nu de la façade.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE UX7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies.
- soit en recul de 3m 50.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m 50 des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

En cas de pignon implanté sur une limite séparative latérale, le mur devra être aveugle et la totalité du pignon devra être implantée sur la limite séparative.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE UX 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments soit au moins égal à 4m.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE UX 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

#### ARTICLE UX 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### ARTICLE UX 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

###### 11.1 Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du lieu-dit, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

###### 11.2 Matériaux de construction

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

###### 11.3 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur maçonné recouvert d'un enduit et dont la partie supérieure sera couverte de tuiles.
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un mur bahut maçonné de 0,70 m maximum.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera la moyenne entre le point haut et le point bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

### 11.6 Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent de préférence ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## ARTICLE UX 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

#### 12.2- Normes de stationnement

##### Construction à usage d'habitation :

- une place de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- deux places de stationnement pour les logements compris entre 60 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- trois places de stationnement au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

##### Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égal à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette sera consacrée au stationnement de véhicules.

##### Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

##### Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité.

NB : conformément à l'article UX4, des séparateurs d'huile peuvent être exigés pour les parkings extérieurs.

**ARTICLE UX 13****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Le coefficient d'espaces verts à réaliser est fixé à 10% minimum de la superficie totale de la parcelle, plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces verts. Au minimum une limite séparative de propriété fera l'objet de l'aménagement d'une bande plantée d'une largeur de 2 mètres minimum constitué de haies vives d'essences locales (les thuyas ne sont pas d'essence locale), arbustes isolés et arbre de moyenne tige.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Il sera créé, en bordure des zones d'habitation et sur une profondeur de 10 m, un espace boisé comprenant au moins un arbre d'essence locale par 100 m<sup>2</sup> de cette surface. De plus, il sera fait obligation de planter (un sous-étage végétal constitué) d'arbustes destinés à réaliser un écran efficace.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE UX 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10**

Sans objet

**PARTIE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

ZONES À URBANISER MIXTES

---

**CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser, à court terme sous la forme d'une opération d'ensemble. Sa vocation est à dominante d'habitat. Cette zone se situe le long de la rue du chemin vert, entre le chemin à Giot et la rue de la Parenterie.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les commerces,
- les activités artisanales,
- les bureaux,
- les hôtels,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation,
- la création de sous-sol.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage de dancing, spectacles, jeux ou similaires,

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

Sans objet.

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain.

**VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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

Sans objet.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

**4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**4.2- Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

**e) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements du terrain sur le terrain devront garantir les évacuations des eaux pluviales vers le réseau collectif d'eaux pluviales.

Le diamètre d'évacuation des eaux de pluie ne sera pas supérieur à 100 mm de diamètre. Par conséquence, le constructeur devra prévoir :

- de réduire le moins possible les surfaces perméables,
- d'aménager les bassins pour écrêter les plus fortes précipitations.

Un justificatif de la capacité d'évacuation du réseau et de la capacité de rétention du terrain devra être fourni avec la demande de permis de construire.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau (séparateur d'huiles exigé pour les parkings,...)

**4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

**ARTICLE 1AU 5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**Article 1AU 6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite des voies privées existantes ou projetées.

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE 1AU 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions de toute nature doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport à l'une d'elles, un recul minimal de 3 mètres est exigé par rapport à celle-ci.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m.

*Les applications de cet article devront être établies de manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil, en cohérence avec celle du bâti ancien déjà implanté selon ces critères.*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE 1AU 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes<sup>22</sup> par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE 1AU 11****<sup>22</sup> ANNEXES**

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Règles générales**

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

**11.2 Toitures**

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Quand elles sont adossées à une construction, les annexes<sup>23</sup> peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, avec pente comprise entre 20 et 35°. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, la toiture sera à deux pans avec pente minimale de 20°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

**- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées**

- . les tuiles rouges ou brunes
- . et les verrières.

Les matériaux de type tôle ondulée ou non ou bardeau d'asphalte, fibro-ciment sont interdits.

**- pour les annexes<sup>24</sup>**

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

**11.3 Ouvertures de toit**

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

Les ouvertures de toitures de type lucarne ou châssis de toit sont autorisées. A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Seules les lucarnes traditionnelles, chiens assis, à 3 pans sont admises. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celle des combles.

Les châssis de toit doivent être encastrés et non en saillie de la toiture.

### 11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les pignons doivent être maçonnés.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie. La maçonnerie doit être de teinte blanc ou grège et en harmonie avec les constructions voisines.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction ou de la construction d'une annexe<sup>25</sup>, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

#### COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type blanc ou grège.

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge, violet, bleu clair.

#### ENDUITS

Si des enduits sont réalisés, ne sont autorisés que les enduits en plâtre ou en mortier:

- d'aspect gratté,
- d'aspect brossé,
- de type taloché.

### 11.5 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

#### CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec a construction principale ou les clôtures voisines

#### CLOTURES SUR VOIES ET EN LIMITE SEPARATIVES

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage (hauteur maximum de 1.80m)
- par un mur bahut enduit ou à pierres de 1.40m maximum. Ce mur doit être surmonté d'une grille, de lisses ou d'un barreaudage.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués posés sur une hauteur supérieure à 0,50 m, ainsi que les grillages de type panneaux soudés rigides métalliques ou non.

#### <sup>25</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

### 11.6 Divers

Les coffres extérieurs pour volets roulants sont interdits.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent de préférence ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## ARTICLE 1AU 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

#### 12.2- Normes de stationnement

- Logements
- *Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.*

Type de logement et surface	Logements de T1 et d'une surface inférieure ou égale à 25m <sup>2</sup>	Logements de T1 à T3 et/ou de surface de plancher comprise au-delà de 25 jusqu'à 80 m <sup>2</sup>	Logements de T4 et au-delà et/ou de surface de plancher supérieure à 80 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	<b>1 place par logement</b>	<b>2 places par logement dont 1 couverte</b>	<b>3 places par logement dont 1 couverte</b>

- *Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées.*
- *Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.*

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

NB : conformément à l'article 1AU4, des séparateurs d'huile peuvent être exigés pour les parkings extérieurs.

**ARTICLE 1AU 13**

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

***Protections :***

Les éléments du paysage à préserver repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter. Les plantations doivent être d'essence locale.

Pour les constructions à usage d'habitat, la surface réservée aux espaces verts, non construits, en pleine terre et végétalisés représentera au moins 40% de la surface du terrain.

Ils seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi tige maximum) et être d'essence locale. Les arbres fruitiers sont recommandés.

Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante (voir cahier de recommandations environnementales).*

*Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de ce présent article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

**ARTICLE 1AU 14**

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet

**CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 2AU : il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée à long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU. Sa vocation est à dominante d'habitat. Elle est constituée de trois sites :

- De part et d'autre de la mairie,
- En bordure ouest de la zone UX,
- Au lieu-dit « les maisons du Moulin »

**ARTICLE 2AU1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation,
- la création de sous-sol.

**ARTICLE 2AU2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU3****LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet

**ARTICLE 2AU4****LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite des voies privées existantes ou projetées.

**ARTICLE 2AU7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions de toute nature doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport à l'une d'elles, un recul minimal de 3 mètres est exigé par rapport à celle-ci.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m.

*Les applications de cet article devront être établies de manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil, en cohérence avec celle du bâti ancien déjà implanté selon ces critères.*

**ARTICLE 2AU8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 2AU9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU12****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU13****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Sans objet

**PARTIE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone N correspond aux espaces naturels et boisés principalement représentés par les forêts de Ferrières et d'Armainvilliers. Il s'agit de préserver les qualités naturelles et paysagères de ces espaces.

La zone comprend 2 secteurs :

- le secteur Nh qui correspond aux écarts et habitations isolées et dont certains anciens corps de bâtiments ont été affectés à un usage touristique.
- Le secteur Nj : permettant l'accueil de jardins familiaux.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifié en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

**> Dans l'ensemble de la zone N , Nj et Nh :**

- Les constructions à vocation d'activités industrielles
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes,
- les caravanes isolées constituant un habitat permanent, excepté dans le secteur Nj
- la création de sous-sol,
- les silos.
- les entrepôts
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.

Toute modification des espaces, répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger ».

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

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

**> Dans l'ensemble de la zone :**

- Les travaux, ouvrages, constructions liés à l'exploitation forestière.
- les aménagements et installations légères et démontables à condition qu'elles soient destinées à l'aménagement des chemins piétonniers et cyclistes.
- Les ouvrages de superstructure et d'infrastructure tels les voies,...

**> Dans le secteur Nh :**pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU
- la création d'annexes<sup>26</sup> d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher situés à une distance maximum de 10 m de la construction existante

pour les constructions à vocation agricole

- les constructions nouvelles à la date d'approbation du PLU, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes.
- le changement de destination des constructions existantes.

les extensions, transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts : à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement immédiat et n'engendrent pas de nuisances.

**> Dans le secteur Nj :**

- Seuls sont autorisés les abris de jardin de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

**Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger »** au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

**ARTICLE N3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre l'accès des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures.

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

<sup>26</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

**VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse.

**ARTICLE N4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

**4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**4.2- Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, les cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

**4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

**ARTICLE N5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE N6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 471 devra être respecté pour l'implantation de toute construction en N et Nh.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement,
- à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite des voies privées existantes ou projetées.

Dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

**ARTICLE N7**

---

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

---

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur au moins une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 3,5 mètres.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 4 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

---

**ARTICLE N8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur Nh :

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes, ainsi que la création d'annexes<sup>27</sup> (< 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont autorisés dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ni :

Les abris de jardin de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

---

**ARTICLE N10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) doit être inférieure ou égale à la hauteur du plus haut bâtiment présent sur le terrain.

La hauteur des annexes<sup>28</sup> ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur totale des constructions à usage agricole par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception des silos.

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

Dans le secteur Ni, la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,50 m.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :*

- *dans le cas de l'aménagement d'une construction existante dont la hauteur excéderait la hauteur autorisée.*

---

<sup>27,31</sup> **ANNEXES**

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

**ARTICLE N11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Règles générales**

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

**Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- la ferme de Pontcarré, 11 grande rue - N°1 au zonage
- mur de clôture le long du chemin rural N°6, dit de la Parenterie, le long de la parcelle 417 - N°4 au zonage

L'extension, l'aménagement de ces constructions est autorisé dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

**Dans le secteur Nj :**

Les abris de jardin devront être constitués en matériau de type bois.

**11.2 Toitures**

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Quand elles sont adossées à une construction, les annexes<sup>29</sup> peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, avec pente comprise entre 20 et 35°. Pour les annexes<sup>30</sup> isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, la toiture sera à deux pans avec pente minimale de 20°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux suivants :

**- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées**

- . les tuiles rouges ou brunes
- . et les verrières.

Les matériaux de type tôle ondulée ou non ou bardeau d'asphalte, fibro-ciment sont interdits.

**- pour les annexes<sup>31</sup>****<sup>29,33,34</sup> ANNEXES**

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale

-

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

- pour les constructions à usage d'activités

- Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

### 11.3 Ouvertures de toit

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

Les ouvertures de toitures de type lucarne ou châssis de toit (chien assis, type vélux) sont autorisées. A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Seules les lucarnes traditionnelles à 3 pans sont admises. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celle des combles.

Les châssis de toit doivent être encastrés et non en saillie de la toiture.

### 11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les pignons doivent être maçonnés.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie. La maçonnerie doit être de teinte blanc ou grège et en harmonie avec les constructions voisines.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction ou de la construction d'une annexe<sup>32</sup>, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

### COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type blanc grège.

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge, violet, bleu clair.

### En Nh :

Les gammes colorées existantes devront être respectées et conservées.

### ENDUITS

Si des enduits sont réalisés, ne sont autorisés que les enduits en plâtre ou en mortier:

- d'aspect gratté,
- d'aspect brossé,
- de type taloché.

<sup>32</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

### 11.5 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures sera au maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera la moyenne entre le point haut et le point bas de la clôture.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

### 11.6 Divers

L'aménagement de bâtiments existants à usage agricole, commercial ou artisanal, pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les coffres extérieurs pour volets roulants sont interdits. Les systèmes d'occultation par contrevents ou persiennes pliantes doivent être entretenus, ou restitués, sur les façades des maisons anciennes qui en étaient pourvues à l'origine.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent de préférence ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

#### ARTICLE N 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

#### ARTICLE N 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver, les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

#### *Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

**PARTIE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone A recouvre les espaces agricoles. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

**ARTICLE A1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activités industrielles
- la création de sous-sol,
- Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

**ARTICLE A2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes.
- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts liés aux activités agricoles.

**ARTICLE A3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

**ARTICLE A4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

**4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau sous-pression présentant des caractéristiques suffisantes. L'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur.

**4.2- Assainissement****Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, les cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

Le diamètre d'évacuation des eaux de pluie ne sera pas supérieur à 100 mm de diamètre. Par conséquence, le constructeur devra prévoir :

- de réduire le moins possible les surfaces perméables,
- d'aménager les bassins pour écrêter les plus fortes précipitations.

Un justificatif de la capacité d'évacuation du réseau et de la capacité de rétention du terrain devra être fourni avec la demande de permis de construire.

Un séparateur d'huiles sera exigé pour les parkings.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage.

**4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

**ARTICLE A5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 471 devra être respecté pour l'implantation de toute construction.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou par rapport à la limite des voies privées existantes ou projetées.

Note 1 : L'alignement de référence devra être pris sur le nu de la façade.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

#### ARTICLE A7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur au moins une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit en recul de 3m 50 minimum.

*Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.*

*Les applications de cet article devront être établies de manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil, en cohérence avec celle du bâti ancien déjà implanté selon ces critères, et non parallèle à une voie d'accès publique ou privée.*

#### ARTICLE A8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments contigus.

#### ARTICLE A9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE A10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, sauf pour les bâtiments agricoles qui pourront atteindre 17m.

La hauteur des annexes<sup>33</sup> ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

#### <sup>33</sup> ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) contigus ou non à la construction principale
-

## ARTICLE A 11

## L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*11.1 Règles générales*

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus, soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse des projets architecturalement homogènes. Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Concernant les bâtiments neufs à usage de travail et d'exploitation à vocation professionnelle, outre les matériaux d'usage traditionnel local en élévation (maçonneries enduites, bardage bois...) peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme matériaux de couverture, pris dans des gammes sombres (sauf impossibilité techniques).

Enfin, un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

*11.2 Les clôtures*

*Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.*

*Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.*

*Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage.*

*La hauteur totale des clôtures sera au maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera la moyenne entre le point haut et le point bas de la clôture.*

*Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués -, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.*

*11.3 Divers*

Les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

**ARTICLE A12****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

*12.2- Normes de stationnement*Construction à usage d'habitation :

- une place de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- deux places de stationnement pour les logements compris entre 60 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- trois places de stationnement au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

**ARTICLE A13****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

**ARTICLE A14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Sans objet

**ANNEXES**

**ANNEXE 1 – DEFINITIONS**

A

**ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

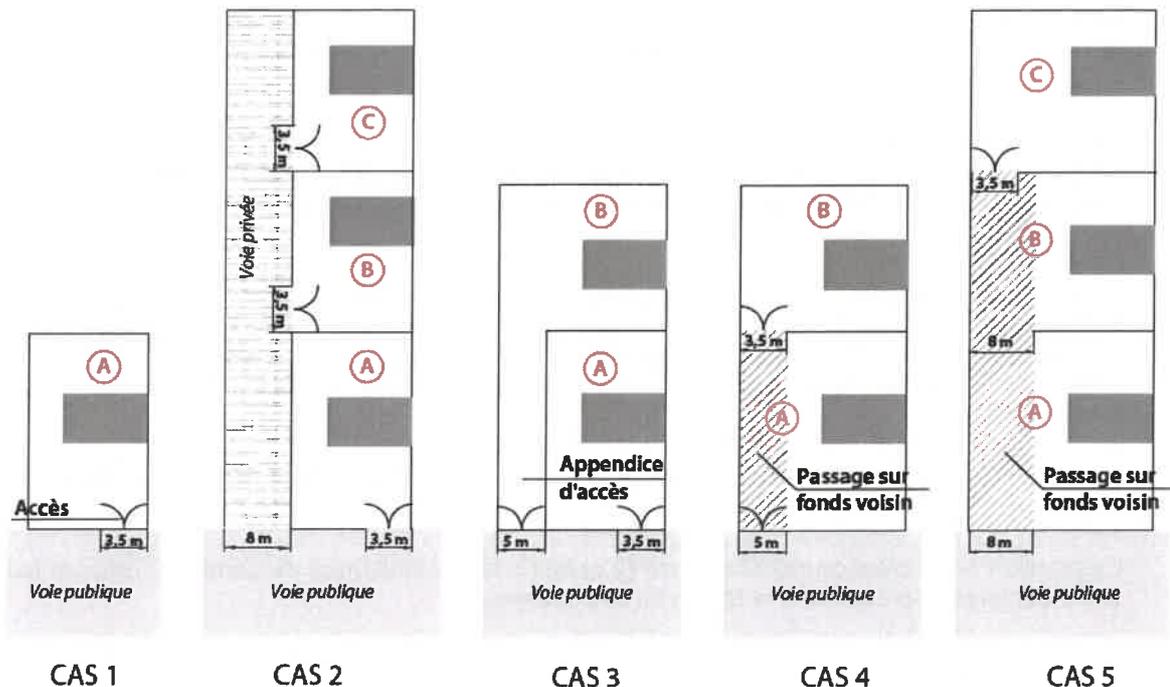
Quand il est autorisé, l'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4).

Dans le cas d'1 seule construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 3 et 4)

A partir de 2 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 8 m (cas 2 et 5).



**ALIGNEMENT**

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

#### **AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

#### **ANNEXES**

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 4 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc... ) contigus ou non à la construction principale

### **C**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

#### **COMBLES**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

#### **CONSTRUCTION ISOLEE**

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

### **D**

#### **DESSERTE D'UN TERRAIN**

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

#### **DEPOTS ET DECHARGE**

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

### **E**

#### **EMPRISE AU SOL**

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors oeuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

#### **ENCADREMENTS DE BAIE**

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

**ESPACES BOISES CLASSES**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

**ESPACES VERTS**

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

---

F

**FAITAGE**

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

**FAÇADE**

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

**FENETRE OU CHASSIS DE TOIT**

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

---

H

**HAUTEUR**

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

**HQE**

*Voir cahier de recommandations environnementales*

---

L

**LIMITE SEPARATIVE LATERALE**

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

**LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

**LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

---

M

**MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement( actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

---

P

**PROPRIETE**

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

**PIGNON**

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faitage.

R

**RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

**SOL NATUREL**

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

**SURFACE DE PLANCHER**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme.

**SURFACE IMPERMEABILISEE**

Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement non perméable (en excluant les emprises bâties) : terrasse non couverte, court de tennis, piscine, allée ou place de stationnement gravillonnée ou bitumée, etc.

T

**TERRAIN**

*voir Unité foncière*

**TERRAIN D'ANGLE**

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

**TERRAIN NATUREL**

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

**UNITE FONCIERE**

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

**VOIE**

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

**VOIE DE DESSERTE INTERNE**

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

**VUES PRINCIPALES ET SECONDAIRES**

Les vues d'une construction correspondent aux vues que l'on a depuis l'extérieur de la construction. On différenciera les vues en fonction de la hauteur d'allège :

- en dessous de 1,30 m, (à l'exclusion des portes si elles sont pleines), on parle de vue principale
- et au-delà de 1,30 m, de vue secondaire.

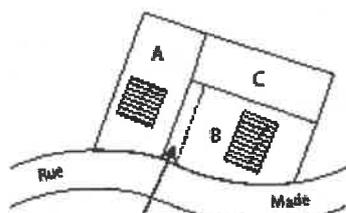
L'allège désigne sur un bâtiment la partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.

ANNEXE 2 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU REGLEMENT

ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

ACCÈS

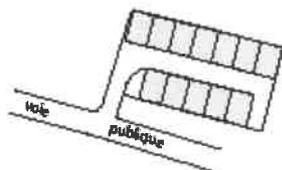


Passage indispensable pour que  
la parcelle soit constructible

- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

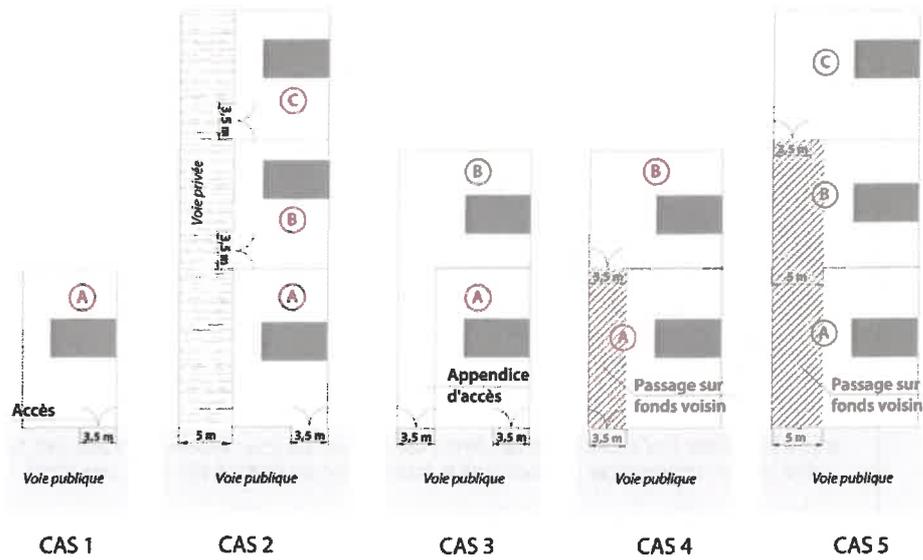
- Sorties de garages



ADREPA

### ARTICLE 3

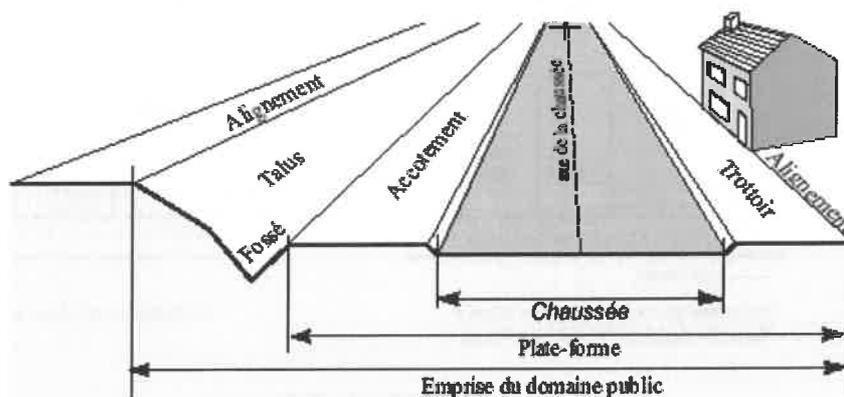
#### ACCÈS



SOREPA

## ARTICLE 6

### LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

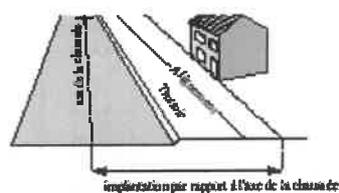
*Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)*

*Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement*

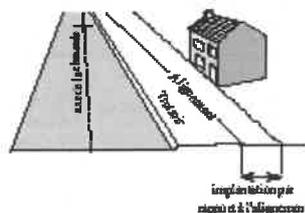
*"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit*

### MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*

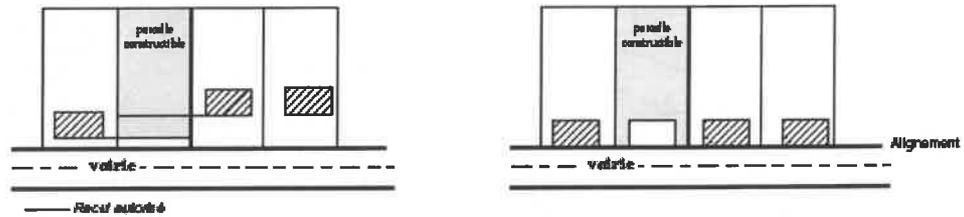


SOREPA

## ARTICLE 6

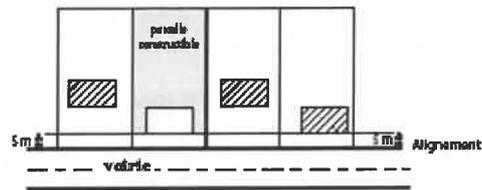
**Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)**

### IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



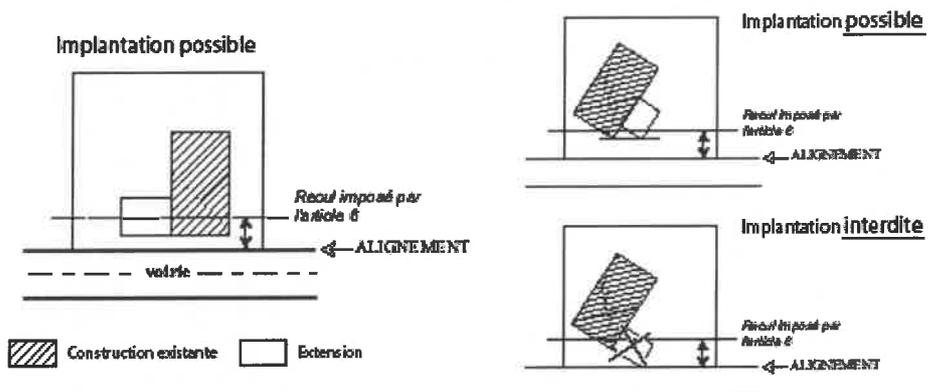
Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

### L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



SDREPA

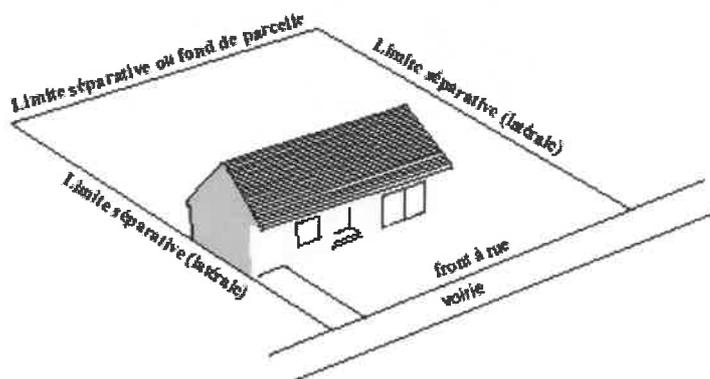
## ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

Cet article du règlement est important. il permet :

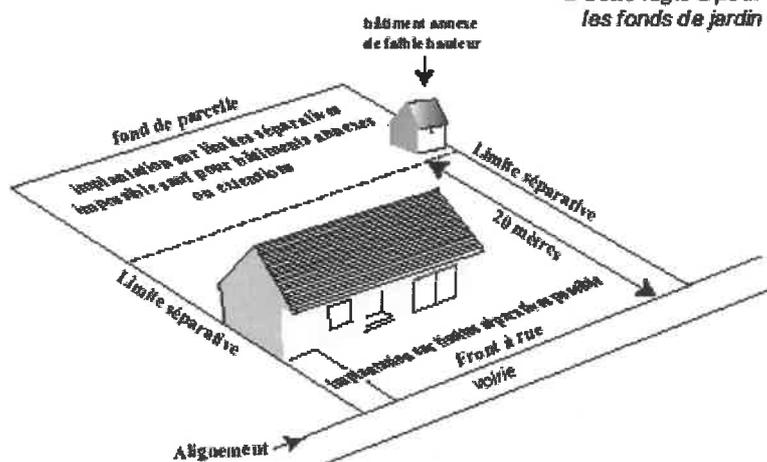
- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

### DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



### CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ

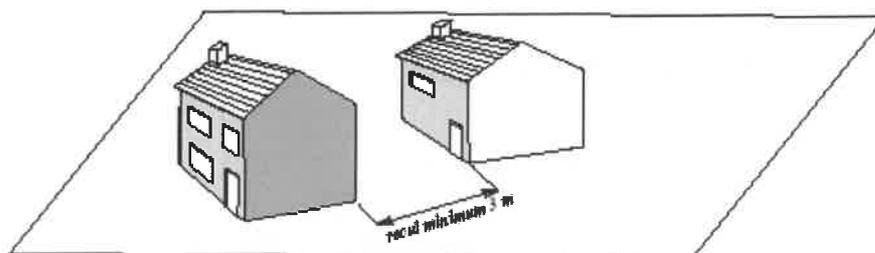
■ Cette règle a pour vocation de protéger les fonds de jardin des parcelles voisines



SOREPA

## ARTICLE 8

**Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle**  
**Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment**

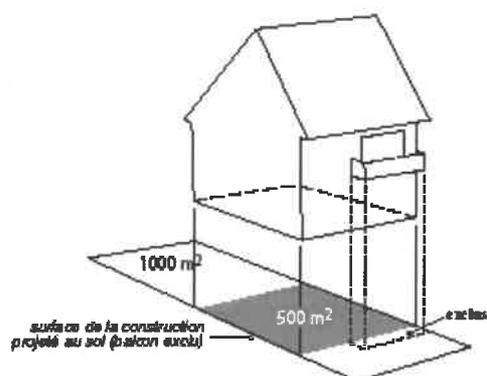


NDREPA

## ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

*Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)*



SORETA

## ARTICLE 10

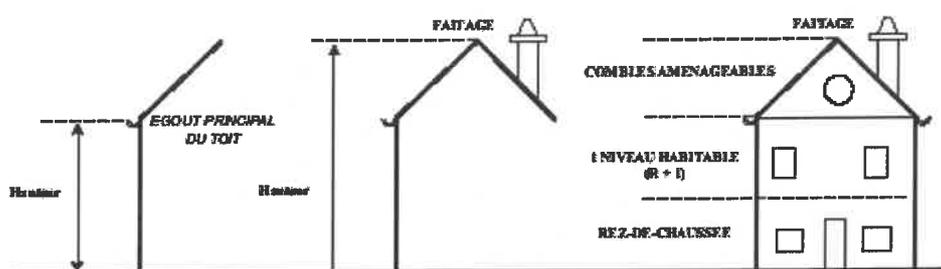
*L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.*

*L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :*

*- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique*

### HAUTEUR ABSOLUE

*Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.*



SOREPA

## ARTICLE 11

|| L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.

### LUCARNES



Lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à cheval



Lucarne à croupe  
dite capucine

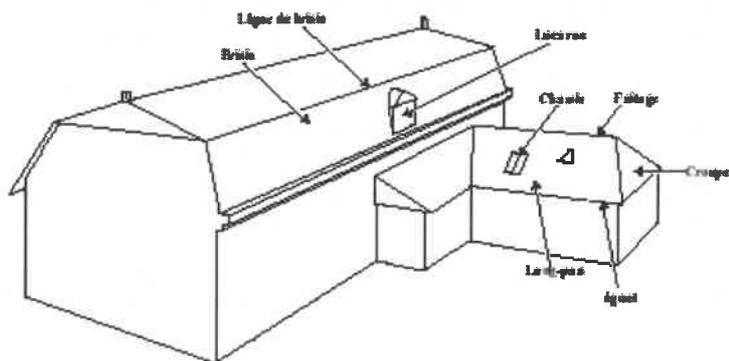


Lucarne-pigeon,  
ici à front triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à cheval ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulières et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

### Définition de quelques termes architecturaux

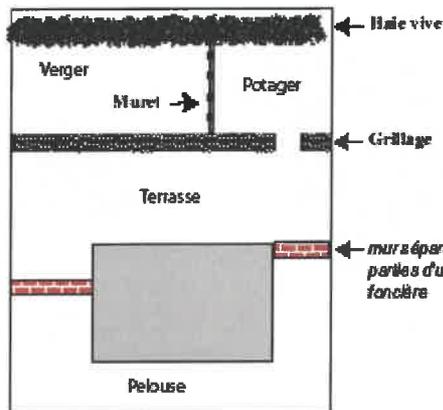


SECRET

## ARTICLE 11

### LES CLÔTURES

*"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)*



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herases, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échalliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation - espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

### DECLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôtures dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

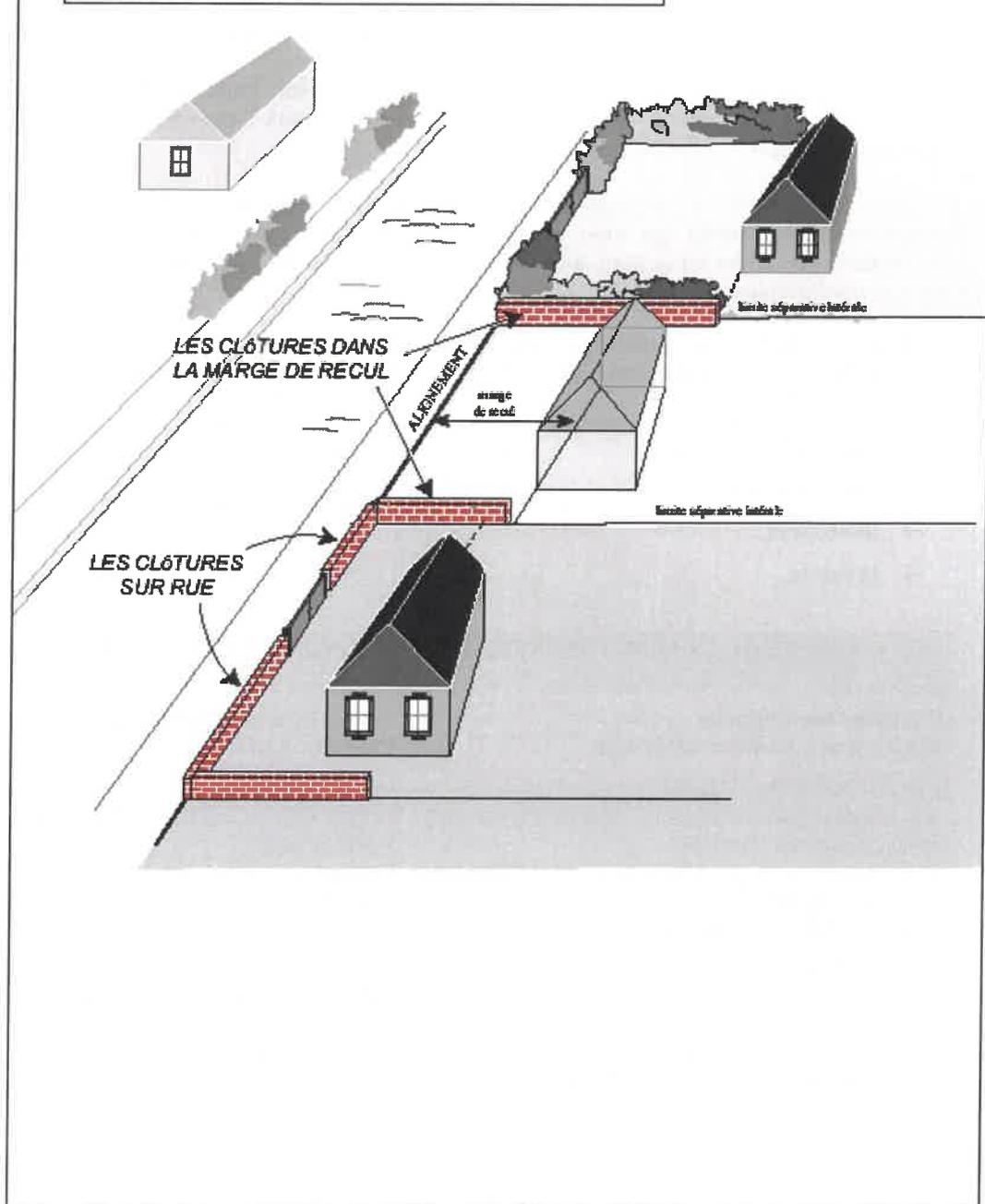
Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

SCURLEPA

## ARTICLE 11

### LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



SODEPA

### ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- **l'éco-construction,**
- **l'éco-gestion,**
- **le confort,**
- **la santé.**

#### LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

##### Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur

###### L'ECO-CONSTRUCTION :

- la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat
- le choix intégré des produits et des matériaux de construction
- un chantier à faibles nuisances

###### L'ECO-GESTION :

- de l'énergie
- de l'eau
- des déchets d'activités
- de l'entretien et de la maintenance

##### Créer un environnement intérieur satisfaisant

###### LE CONFORT :

- hygrométrique (humidité)
- acoustique
- visuel
- olfactif

###### LA SANTE :

- les conditions sanitaires des espaces
- la qualité de l'air
- la qualité de l'eau

**Une opération HQE peut amener :**

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :

- une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
- des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

- Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :

- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
- à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
- à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
- des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

**Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE sur lesquelles vos choix pourront intervenir.**

> L'Eco-Construction

---

**cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat**

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

**cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction**

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

**cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »**

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

> L'Eco-Gestion

---

**cible n°4 : la gestion de l'énergie**

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmateur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

**cible n°5 : la gestion de l'eau**

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

**L'économie en eau potable**

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

**La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales**

**Concernant les eaux usées domestiques**, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

**Concernant les eaux pluviales**, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,

Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

- par **réten**tion dans des cuves (installation de citernes étanches),  
Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.
- par **rejet** dans des bassins d'agrément.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

***cible n°6 : la gestion des déchets d'activité***

**Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets**

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

➤ **Le Confort et la Santé**

**cible n°8 : le confort hygrothermique**

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

**cible n°9 : le confort acoustique**

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

**cible n°10 : le confort visuel**

**Favoriser l'éclairage naturel**

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

**cible n°11 : le confort olfactif**

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

---

***Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau***

**La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...**

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

> Les contacts

---

**Ministère de l'Ecologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire**

20, avenue de Ségur  
75 302 Paris Cedex 07

Tél : 01 42 19 20 21

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

**Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)**

27, rue Louis Vicat  
75 015 Paris

Tél : 01 47 65 20 00

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## ANNEXE 4 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

### 1. BATIR UN PROJET : DEFINIR SES BESOINS

#### 1.1 S'ADAPTER AU TERRAIN

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site et de la loi (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Planter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

#### 1.2 ORIENTER SA MAISON

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

#### 1.3 OPTIMISER LES ACCES

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

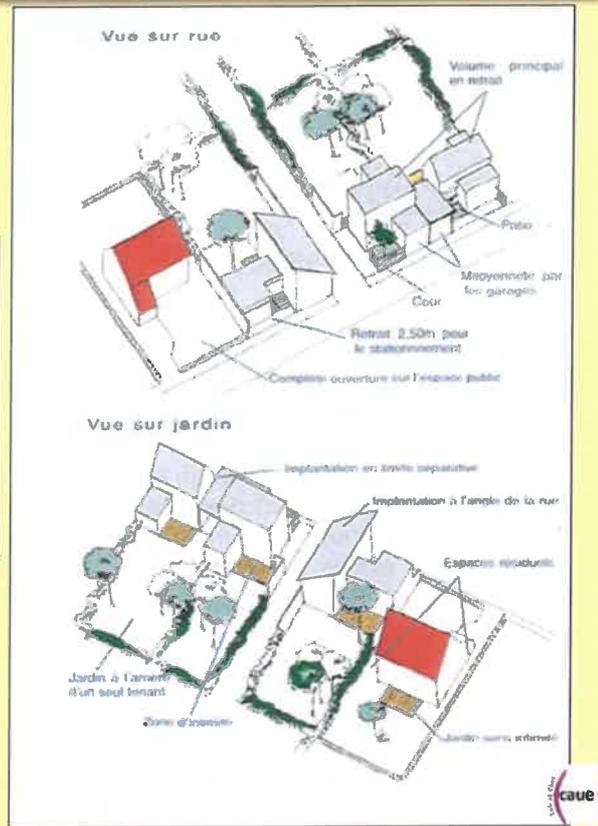
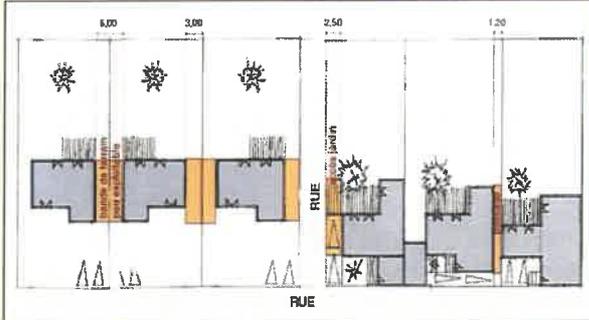
#### 1.4 S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE

Hormis les contraintes données par la loi et la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Planter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

#### 1.5 LES SENS DE FAITAGE

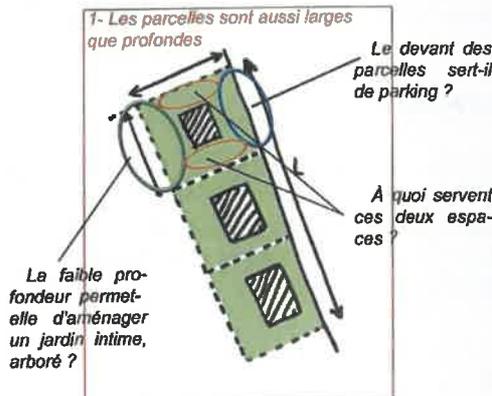
Le faitage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

La gestion des marges de recul,  
l'implantation des maisons...

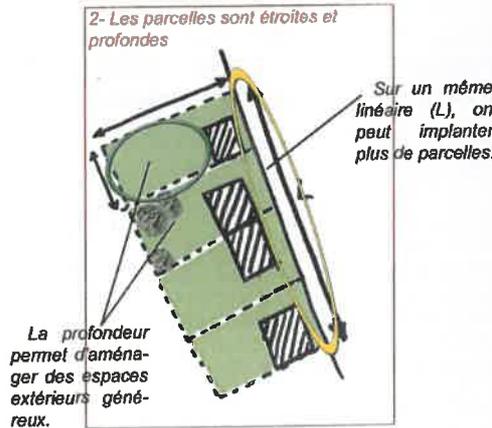


Sources : CAUE 41

Réduire le linéaire... :



NON



OUI

Une composition parcellaire en longueur permet de réduire le linéaire et offre des espaces extérieurs de plus grande qualité.

## 2. VOLUMES, COULEURS ET MATERIAUX

### 2.1 UNE ARCHITECTURE SIMPLE

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Il est recommandé d'éviter les piliers de forme cylindriques (colonnes).

### 2.2 LES COULEURS DE LA MAISON

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

### 2.3 PALETTE DE COULEUR

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est conseillé de se référencer au nuancier pour le choix de la couleur de l'enduit et des menuiseries.

### 2.4 RESTRUCTURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET ENTRETIEN-PRINCIPES GENERAUX

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

**La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.**

**L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leur proportion.**

### 2.5 RELIEF ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Il est conseillé de créer des encadrements de baies qui seront d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

### 2.6 FAÇADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

## 2.7 LES CLOTURES ET LES HAIES

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles sont souvent visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murets constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Ils sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.

- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpantes.

- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprès, thuyas, laurier,...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

## 3. L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

### 3.1 OSER INNOVER

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

### 3.2 NOUVEAUX MATERIAUX NOUVELLES DEMARCHES

#### *La brique de terre cuite*

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriqués à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

#### *Le bois*

Le bois est un matériau issu aujourd'hui d'une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d'isolation et contribue également à la réduction de l'effet de serre.

#### *Le béton*

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

#### *Le métal et le verre*

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d'une grande souplesse d'usage et économique. Le double vitrage permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

#### *L'éco-construction*

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c'est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l'impact environnemental de la construction.

#### *La Haute Qualité Environnementale (HQE)*

*Se référer à l'annexe n°2.*

### ***Les énergies renouvelables***

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

### ***Les économies d'eau***

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

### ***L'assainissement***

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

## **3.3 AGRANDIR OU CREER UNE OUVERTURE**

### ***Les fenêtres***

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

### ***Les couleurs des menuiseries***

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, le PVC soulève de nombreuses questions en terme de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

### ***Les volets***

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

### ***Récupérer de la lumière***

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

### ***Toiture***

Les matériaux de couverture les plus courants sont la tuile en terre cuite.

#### **Lucarnes-chassis de toit**

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes, axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

### **3.4 LES PROJETS D'EXTENSION**

#### ***Respecter l'habitat existant***

Quelle que soit la taille et la forme de l'extension, il convient de conserver l'intégralité et le caractère du bâtiment existant, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

### **3.5 PETITES INTERVENTIONS**

#### ***Les terrasses et loggias***

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

#### ***Adapter des panneaux solaires***

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi, des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

#### ***Les balcons***

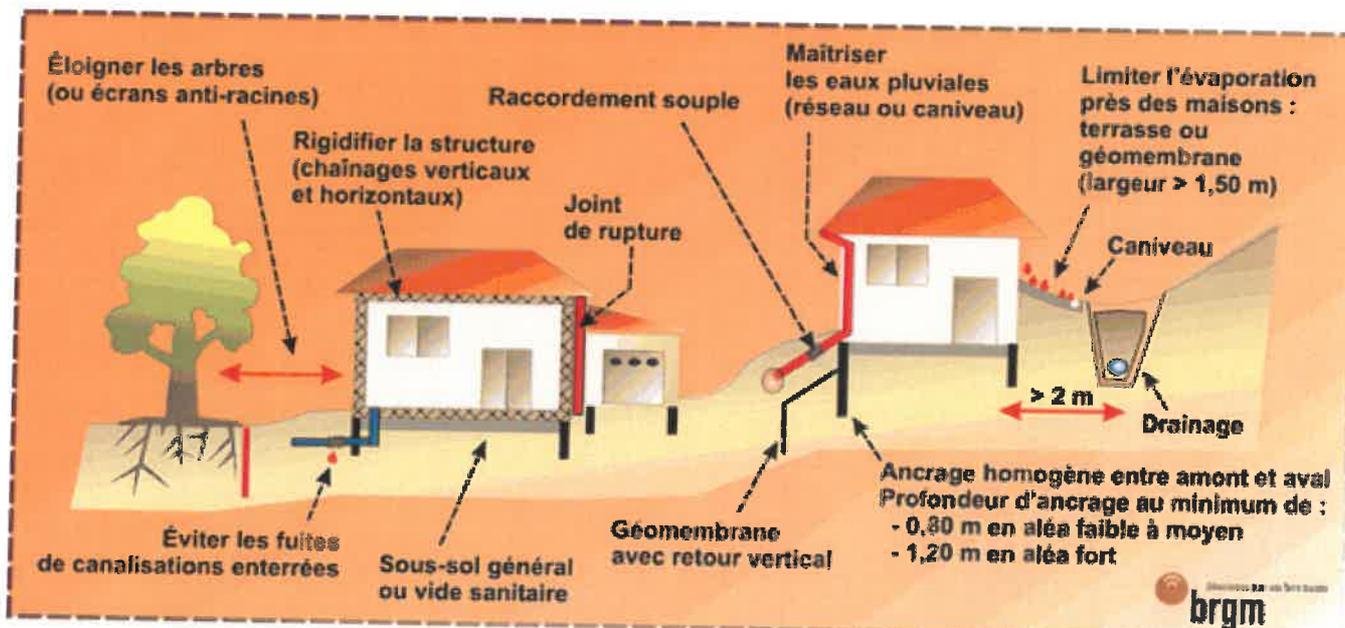
C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

**ANNEXE 5 - RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION EN SITUATION D'ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

**Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement ?**

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs. Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.

Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.