

Commune  
de Saint-Maurice-  
Montcouronne



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°2

2

### Règlement de zone



Dossier approuvé en Conseil Municipal  
en date du 17 juin 2016

## TITRE II

### **CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE UA**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond au centre ancien, à caractère historique, dont il convient de protéger l'intérêt architectural et urbanistique. Elle se caractérise par un habitat aggloméré caractéristiques des formes bâties des villages traditionnels. Elle a vocation à accueillir les programmes diversifiés composant le centre-bourg, notamment en matière d'habitat et d'activités économiques.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UA 2 et notamment :
  - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
  - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
  - Les dépôts de toute nature.

##### **UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage d'habitations et d'activités économiques, notamment bureaux et services, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que :
  - la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **UA 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès :

L'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

### UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement.

Cas particuliers : Les annexes peuvent être réalisées à l'alignement ou en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

### UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures,
- en retrait minimal de 2,50 m par rapport aux limites séparatives, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte pas d'ouvertures.

Cas particuliers : les annexes devront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives ; les piscines, quelle que soit leur superficie, devront être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

### UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 4m est imposée entre deux bâtiments.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'Art. N° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

### UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

### UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions doit être conforme au résultat de la formule suivante : (longueur de la façade bâtie + largeur de la construction) / 2, avec un maximum au faîtage de 8,5 mètres ou à l'acrotère de 6 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 m au faîtage, pour les toitures à pentes.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Cas particuliers : ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'art. n° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

### UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### **Prescriptions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

#### **I. Toitures**

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 50°, sauf pour les vérandas, les annexes et extensions dont l'insertion sera étudiée au cas par cas, en fonction des situations spécifiques.

- Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

- Les toitures terrasses sont interdites.

- Les châssis de toit seront encastrés et situés de préférence à l'arrière.

- La construction principale sera couverte en petites tuiles plates de pays de teinte vieillie, flammée ou brunie ; nombre minimum de tuiles : 62 unités au m<sup>2</sup>.

- Extensions ou annexes d'une superficie au sol supérieure à 8 m<sup>2</sup> : les pentes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Abris de jardins d'une superficie au sol égale ou inférieure à 8 m<sup>2</sup> : leurs couvertures devront être de teinte sombre.

#### **II. Matériaux**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, bois naturel, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

### **III. Ouvertures**

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

### **IV. Couleurs**

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

### **V. Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables :**

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une composition architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni y compris les cadres,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

### **VI. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

### **VII. Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures le long des voies et espaces publics formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barraudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux n'excéderont pas 2 m. Les clôtures en façades n'excéderont pas 1,60 m. La hauteur des plaques ciment est limitée à 0,25 m hors sol.

Si la construction n'occupe pas toute la largeur du terrain, un mur de clôture devra être réalisé sur la partie restante afin d'assurer la continuité du bâti.

### **VIII. Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

## UA 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de Surface de Plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places : Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : 2 places par logement et 1 place par studio.

Activités économiques et équipements d'intérêt général : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement .

## UA 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

UA 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.  
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

UA 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## TITRE II

### **CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE UB**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone se caractérise par un habitat à dominante de maisons individuelles sur grandes parcelles.

Une partie de son territoire, située en Zone de crues constatées de la rivière « La Rémarde », fait l'objet de d'obligations particulières en matière de construction.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UB 2.

##### **UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- Les constructions à usage professions libérales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances et de troubles de voisinages.
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- L'aménagement d'un bassin de retenue des eaux pluviales.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que :
  - la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction, dans la limite de 0,60 mètre.
- Les constructions à implanter sur des terrains situés à la cote 60 NGF et en dessous de ce niveau, sur la RD 27 (coté Rémarde) sur le territoire communal, sont considérées en zone de crues constatées de la Rémarde. Dans l'attente de la publication d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.- propre à cette rivière, dont les dispositions s'appliqueront d'office sur la Commune, toutes les constructions à implanter en zone de crues constatées de la Rémarde, telle que définie ci-dessus, devront satisfaire aux obligations particulières suivantes :
  - aucun plancher bas d'habitation ne sera inférieur à la cote 61NGF
  - les constructions de locaux annexes non habitables (caves, celliers, garages, chaufferie etc.) dont les planchers bas seront construits sous la cote 61 NGF devront comporter des dispositions techniques de type « cuvelage » assurant l'étanchéité des locaux concernés à l'encontre des remontées des eaux en sous sol.

Dans tous les cas, et en attendant les résultats du PPRI, le principe de précaution sera appliqué.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **UB 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : L'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

### UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

### UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives, si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.
- en retrait minimal de 2,50m par rapport aux limites séparatives, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte pas d'ouvertures.



Cas particuliers : les annexes devront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives ; les piscines, quelle que soit leur superficie, devront être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

### UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 8m est imposée entre deux bâtiments.

#### Cas particuliers :

- Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'Art. N° 23 du titre I – "Dispositions Générales".
- Les annexes devront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

### UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 18% de l'unité foncière.

### UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions doit être conforme au résultat de la formule suivante : (longueur de la façade bâtie + largeur de la construction) / 2, avec un maximum au faîtage de 8,5 mètres ou à l'acrotère de 6 mètres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.  
La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 m au faîtage, pour les toitures à pentes.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Cas particuliers : ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'art. n° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

### UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### **Prescriptions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

#### **I. Toitures**

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Soit toit-terrasse, soit toit à pentes avec angles compris entre 35° et 50°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera étudiée au cas par cas, en fonction des situations spécifiques.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

- Les châssis de toit seront encastrés et situés de préférence à l'arrière.

- La construction principale sera couverte en petites tuiles plates de pays de teinte vieillie, flammée ou brunie ; nombre minimum de tuiles : 62 unités au m<sup>2</sup>.

- Extensions ou annexes d'une superficie au sol supérieure à 8 m<sup>2</sup> : les pentes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Abris de jardins d'une superficie au sol égale ou inférieure à 8 m<sup>2</sup> : leurs couvertures devront être de teinte sombre.

#### **II. Matériaux**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, bois naturel, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

### **III. Ouvertures**

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées. D'une manière générale, les fenêtres auront trois carreaux par vantaux.

### **IV. Couleurs**

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

### **V. Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables :**

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une composition architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni y compris les cadres,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

### **VI. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

### **VII. Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures le long des voies et espaces publics formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barrage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux n'excéderont pas 2 m. Les clôtures en façades n'excéderont pas 1,60 m. La hauteur des plaques ciment est limitée à 0,25 m hors sol.

### **VIII. Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

## UB 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de Surface de Plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places : Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : 2 places par logement et 1 place par studio.

Professions libérales : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> Surface de Plancher de locaux professionnels

Equipements d'intérêt général : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

UB 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

UB 15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.  
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

UB 16 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## TITRE II

### **CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE UC**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone se caractérise par un habitat à dominante de maisons individuelles sur moyennes parcelles.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UC 2.

##### **UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- Les constructions à usage professions libérales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances et de troubles de voisinages.
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- L'aménagement d'un bassin de retenue des eaux pluviales.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que :
  - la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction.
- Les constructions à implanter sur des terrains situés sous la cote 72 NGF sur le territoire communal, sont considérées en zone de crues constatées de la Prédecelle. Dans l'attente de la publication d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.- propre à cette rivière, dont les dispositions s'appliqueront d'office sur la Commune, toutes les constructions à implanter en zone de crues constatées de la Prédecelle, telle que définie ci-dessus, devront satisfaire aux obligations particulières suivantes :
  - aucun plancher bas d'habitation ne sera inférieur à la cote 73NGF
  - les constructions de locaux annexes non habitables (caves, celliers, garages, chaufferie etc.) dont les planchers bas seront construits sous la cote 73 NGF devront comporter des dispositions techniques de type « cuvelage » assurant l'étanchéité des locaux concernés à l'encontre des remontées des eaux en sous sol.

Dans tous les cas, et en attendant les résultats du PPRI, le principe de précaution sera appliqué.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **UC 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès jusqu'à 3 logements, la voie d'accès aura une largeur de 3,50 m, au delà de 3 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### UC 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

### UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 5 m. par rapport par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

### UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives, si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.
- en retrait minimal de 2,50 m par rapport aux limites séparatives, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte pas d'ouvertures.

Cas particuliers : les annexes devront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives ; les piscines, quelle que soit leur superficie, devront être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

### UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 8m est imposée entre deux bâtiments.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'Art. N° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 18% de l'unité foncière.

### UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions doit être conforme au résultat de la formule suivante : (longueur de la façade bâtie + largeur de la construction) / 2, avec un maximum au faîtage de 8,5 mètres ou à l'acrotère de 6 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 m au faîtage, pour les toitures à pentes.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Cas particuliers : ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'art. n° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

### UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### **Prescriptions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

#### **I. Toitures**

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et des volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant de ces zones, notamment dans le cas où des toitures à forte pente préexistent. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Soit toit-terrasse, soit toit à pentes avec angles compris entre 35° et 50°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera étudiée au cas par cas, en fonction des situations spécifiques.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

- Les châssis de toit seront encastrés et situés de préférence à l'arrière.

- La construction principale sera couverte en petites tuiles plates de pays de teinte vieillie, flammée ou brunie ; nombre minimum de tuiles : 62 unités au m<sup>2</sup>.

- Extensions ou annexes d'une superficie au sol supérieure à 8 m<sup>2</sup> : les pentes et le matériau de couverture devront être réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Abris de jardins d'une superficie au sol égale ou inférieure à 8 m<sup>2</sup> : leurs couvertures devront être de teinte sombre.

#### **II. Matériaux**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, bois naturel, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

### **III. Ouvertures**

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées. D'une manière générale, les fenêtres auront trois carreaux par vantaux.

### **IV. Couleurs**

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Les couleurs agressives seront interdites ainsi que les matériaux réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires.

### **V. Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables :**

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une composition architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni y compris les cadres,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

### **VI. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

### **VII. Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures le long des voies et espaces publics formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barrage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux n'excéderont pas 2 m. Les clôtures en façades n'excéderont pas 1,60 m. La hauteur des plaques ciment est limitée à 0,25 m hors sol.

### **VIII. Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

## UC 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de Surface de Plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places : Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : 2 places par logement et 1 place par studio.

Professions libérales : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> Surface de Plancher de locaux professionnels

Equipements d'intérêt général : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

UC 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

UC 15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.  
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

UC 16 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## TITRE II

### **CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE UD**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone comprend deux secteurs qui se caractérisent par la volonté de limiter les constructions au volume des bâtiments existants.

Le secteur UD 1 correspond aux bâtiments anciens de la ferme localisé dans le bourg, qui peut faire l'objet d'un renouvellement urbain prenant la forme d'une diversification de leurs fonctions par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques.

Le secteur UD 2 correspond aux activités du Golf intégrant notamment les possibilités de restauration ainsi que les services de gestion et les locaux techniques liés à la pratique sportive.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UD 2.

##### **UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Pour le secteur UD 1 :

Les constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, notamment commerciales et artisanales, à condition que ces constructions soient incluses dans le cadre des volumes des bâtiments existants qui correspondent à des corps de fermes anciens, à l'exclusion des hangars agricoles isolés des corps de ferme.

Pour le secteur UD 2 :

Les constructions à usage de restauration et d'activités économiques liées à l'activité sportive du golf, ainsi que les constructions à usage de locaux techniques nécessaires à la pratique et à la maintenance du golf, à condition que ces constructions soient incluses dans le cadre des volumes des bâtiments existants qui correspondent à des corps de fermes anciens

Pour l'ensemble de la zone UD :

- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les extensions, à condition qu'elles soient limitées aux terrasses, balcons, porches et halls d'accès.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que :
  - la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **UD 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès jusqu'à 3 logements, la voie d'accès aura une largeur de 3,50 m, au delà de 3 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### UD 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

### UD 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

### UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants ; les piscines, quelle que soit leur superficie, devront être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

### UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'Art. N° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

### UD 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

### UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

### UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent Règlement.

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

### UD 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de Surface de Plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places : Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : 2 places par logement et 1 place par studio.

Equipements d'intérêt général : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

### UD 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### UD 15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

UD 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## TITRE II

### **CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE UE**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à recevoir, principalement, des aménagements et des constructions d'équipements d'intérêt général, notamment en matière de loisirs, de sport et de culture.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UE 2.

##### **UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les équipements d'intérêt général, notamment en matière de tourisme, loisirs, sports, éducation, santé ou socioculturel, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécoms...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que :
  - la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **UE 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès jusqu'à 3 logements, la voie d'accès aura une largeur de 3,50 m, au delà de 3 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.

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

###### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

###### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

## UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 10 m. par rapport par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

## UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

## UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé

## UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage, pour les toitures à pentes, ou à l'acrotère, pour les toitures terrasses, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

Si la hauteur n'est pas indiquée au document graphique : Non réglementée

### UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent Règlement.

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

### UE 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de Surface de Plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places : Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : 2 places par logement et 1 place par studio.

Equipements d'intérêt général : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'équipement.

### UE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### UE 15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### UE 16 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## TITRE III

### **CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE AU**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux secteurs communaux à urbaniser et à aménager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous forme de Z.A.C., de lotissement avec Plan Masse ou de permis de construire groupé.

Elle comporte deux secteurs :

Le secteur AU1, localisé en accotement Nord de la rue de la Fontaine sur le lieu dit « La Butte Blanche ».

Le secteur AU2, localisé au Nord-Ouest de la commune sur le lieu dit « Les Longs Champs ».

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article AU 2.

##### **AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel ainsi qu'à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel ainsi qu'à l'environnement et qu'elles préservent le cadre de vie des habitants.
- Les constructions à usage d'activités économiques à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances et de troubles de voisinages.
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécoms...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **AU 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès jusqu'à 3 logements, la voie d'accès aura une largeur de 3,50 m, au delà de 3 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.



### AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

### AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Les constructions pourront s'implanter en contiguïté à l'alignement ou en retrait minimal de 5 m. par rapport à ces dernières.

### AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en contiguïté des limites séparatives ou en retrait minimal de 2,50 m. par rapport à ces dernières ; les piscines, quelle que soit leur superficie, devront être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

### UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux bâtiments.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'Art. N° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

### AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

### AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non Réglementée

### AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent Règlement.

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

### AU 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de Surface de Plancher mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places : Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : il est exigé au moins 2 places non couvertes par logement ; il n'est exigé que 1 place par studio. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement « visiteurs » sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Équipements d'intérêt général : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'équipement .

### AU 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### AU 15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### AU 16 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## TITRE IV

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE A

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article A 2.

##### A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :

- les constructions, notamment d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral du 21 novembre 2001.
- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières, à condition qu'elle s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement.
- Les constructions et les installations d'intérêt général.
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécoms...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que :
  - la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

#### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

##### A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

###### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

###### Assainissement :

###### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

## A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 10 m. par rapport par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

## A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

## A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux bâtiments.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'Art. N° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

### A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point de l'éégout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

### A 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures herbagères ou nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme.

Les seules clôtures autorisées sont les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

### A 12 STATIONNEMENT

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

### A 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

Pour les haies, seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### A 15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### A 16 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

## TITRE IV

### **CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE N**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Elle comprend deux secteurs :

Le Secteur N1 correspond aux grands espaces de bois et forêts naturels, intégrant les "remises boisées"

Le Secteur N2 correspond aux espaces verts aménagés pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de loisirs ou sportifs (golf).

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

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

###### **En N1 :**

Toutes les constructions et installations.

###### **En N2 :**

Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles visées à l'Article N. 2.

##### **N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

###### **En N2 :**

Les extensions et les installations à faible ancrage au sol, à condition qu'elles ne présentent pas un caractère irréversible pour les lieux.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **N 3 ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

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

###### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

###### **Assainissement :**

###### **a) - Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

### N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 10 m. par rapport par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux bâtiments.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'Art. N° 23 du titre I – "Dispositions Générales".

### N 9 EMPRISE AU SOL

En N1 : Non réglementée

En N2 : L'emprise au sol des bâtiments, ne peut excéder 10 % de l'unité foncière

### N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En N1 : Non réglementée

En N2 : La hauteur des constructions mesurée au faîtage, pour les toitures à pentes, ou à l'acrotère, pour les toitures terrasses, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

### N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent Règlement.

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

### N 12 STATIONNEMENT

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

### N 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

### N 15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### N 16 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.