



## COMMUNE DE BARGES

# Plan Local d'Urbanisme

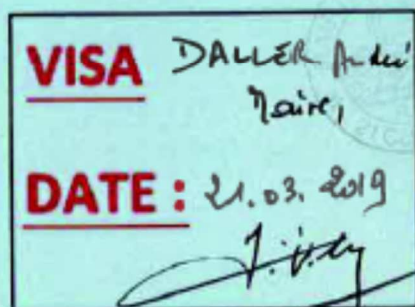
### Historique du PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06/04/2004
- Modification de droit commun n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15/03/2019



Pièce n°3

Règlement du PLU issu de  
la modification de droit  
commun n°3



DOSSIER D'APPROBATION  
15/03/2019



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires  
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON  
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72  
Courriel : [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)



## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	7
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	8
5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	8

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<b>CHAPITRE 1 - ZONE UA.....</b>	<b>10</b>
UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	10
UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	11
UA 3 : Accès et voirie.....	11
UA 4 : Desserte par les réseaux .....	12
UA 5 : Caractéristiques des terrains .....	12
UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	13
UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	13
UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	14
UA 9 : Emprise au sol.....	14
UA 10 : Hauteur maximale des constructions.....	14
UA 11 : Aspect extérieur .....	15
UA 12 : Stationnement .....	17
UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	17
UA 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	18
<b>CHAPITRE 2 - ZONE UB.....</b>	<b>19</b>
Caractère de la zone .....	19
UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites : .....	19
UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	20
UB 3 : Accès et voirie.....	20
UB 4 : Desserte par les réseaux .....	21
UB 5 : Caractéristiques des terrains .....	21
UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	22
UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	22
UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	23
UB 9 : Emprise au sol.....	23
UB 10 : Hauteur maximale des constructions.....	23
UB 11 : Aspect extérieur .....	24
UB 12 : Stationnement .....	26
UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés .....	26
UB 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	26

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<b>CHAPITRE 1 : ZONE AU</b> .....	<b>27</b>
Caractère de la zone .....	27
AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites : .....	27
AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	28
AU 3 : Accès et voirie .....	28
AU 4 : Desserte par les réseaux .....	29
AU 5 : Caractéristiques des terrains .....	30
AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	30
AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	30
AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	31
AU 9 : Emprise au sol .....	31
AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	31
AU 11 : Aspect extérieur .....	32
AU 12 : Stationnement .....	34
AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	34
AU 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	34
 <b>CHAPITRE 2 : ZONE AUL</b> .....	 <b>35</b>
Caractère de la zone .....	35
AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	35
AUL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	35
AUL 3 : Accès et voirie .....	35
AUL 4 : Desserte par les réseaux .....	36
AUL 5 : Caractéristiques des terrains .....	36
AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	36
AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	36
AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	36
AUL 9 : Emprise au sol .....	37
AUL 10 : Hauteur maximale des constructions .....	37
AUL 11 : Aspect extérieur .....	37
AUL 12 : Stationnement .....	38
AUL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	38
AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	38
 <b>CHAPITRE 3 : ZONE AUE</b> .....	 <b>39</b>
Caractère de la zone .....	39
AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites : .....	39
AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	39
AUE 3 : Accès et voirie .....	40
AUE 4 : Desserte par les réseaux .....	40
AUE 5 : Caractéristiques des terrains .....	41
AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	41
AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	41
AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	41
AUE 9 : Emprise au sol .....	41
AUE 10 : Hauteur maximale des constructions .....	41
AUE 11 : Aspect extérieur .....	42
AUE 12 : Stationnement .....	42
AUE 13 : Espaces libres et plantations .....	43
AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	43

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

<b>CHAPITRE 1 - ZONE A .....</b>	<b>44</b>
Caractère de la zone : .....	44
A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	44
A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	44
A 3 : Accès et voirie .....	45
A 4 : Desserte par les réseaux .....	45
A 5 : Caractéristiques des terrains .....	46
A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	46
A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	46
A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	46
A 9 : Emprise au sol .....	46
A 10 : Hauteur maximale des constructions .....	46
A11 : Aspect extérieur .....	46
A 12 : Stationnement .....	47
A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	48
A 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	48

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

<b>CHAPITRE 1 - ZONE N .....</b>	<b>49</b>
Caractère de la zone .....	49
N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	49
N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	49
N 3 : Accès et voirie .....	50
N 4 : Desserte par les réseaux .....	51
N 5 : Caractéristiques des terrains .....	51
N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	51
N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	51
N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	51
N 9 : Emprise au sol .....	51
N 10 : Hauteur maximale des constructions .....	51
N 11 : Aspect extérieur .....	52
N 12 : Stationnement .....	52
N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	52
N 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	53

## TITRE VI ANNEXES NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés : .....	54
Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales : .....	54
Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc. ....	54

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m2 de vente :.....	54
Etablissements industriels, ateliers et divers :.....	54
Etablissements hospitaliers et cliniques :.....	54
Etablissement d'enseignement : .....	54
Hôtels et restaurants :.....	55
Remarques : .....	55

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Barges, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

### 2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme. S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de PLU ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
  - la zone UA,
  - la zone UB.
- 3.2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III sont :
  - la zone AU,
  - la zone AUL,
  - la zone AUE.
- 3.3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
  - la zone A

- 3.4.** La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
- la zone N, comprenant le secteur Nf , NL et No.

#### 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### 5 - EMBLEMES RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

#### 6 – APPRECIATION DES REGLES DU REGLEMENT

Sauf dispositions contraires au sein des articles 7, le règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 3ème alinéa du code de l'urbanisme, étant précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées également au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

#### 7 - LEXIQUE

##### 7.1. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction.

Les règles d'implantation régissant les constructions aux abords des voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins (notamment le chemin de ronde), places, parcs de stationnement publics (or ceux implantés le long d'une voie publique) sont celles de l'article 7 relatives aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

##### 7.2. Définition de la notion d'habitat intermédiaire, collectif :



L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat collectif qualifié d'immeuble. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel, de créer des logements avec des entrées indépendantes, individuelles afin de limiter au maximum les parties communes.

Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur spacieux, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon.

L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.

Ici, la notion de logement intermédiaire est entendue comme correspondant à une forme urbaine entre l'habitat individuel pavillonnaire et le bâtiment collectif plutôt qualifié d'immeuble, et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014. Il s'apparente à du petit collectif avec des bâtiments de hauteur limitée (type R+1+comble) qui permet la création de logements avec des entrées indépendantes, (maximum deux logements par palier) afin de limiter les parties communes. Sont également considérés comme logements intermédiaires, les constructions groupées et ou jumelées. La notion de regroupement de logement s'apprécie au regard de la division qui peut être verticale ou horizontale.

### 7.3. Prise en compte des saillies :

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul des marges de recul (articles 6 et 7) toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public ou du tènement voisin ».

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 - ZONE UA

---

#### Caractère de la zone

La zone UA recouvre le centre-village de Barges, caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative et à l'alignement des voies.

Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. La conservation et l'affirmation de ce caractère de mixité constituent un objectif d'aménagement pour la zone UA.

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

---

##### UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 1000 mètres carrés.
- 1.2. Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3. Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4. La création d'exploitations agricoles.
- 1.5. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6. Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes hors abris;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

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

---

### UA 3 : Accès et voirie

- 3.1. Accès :
  - 3.1.1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - 3.1.2. Pour chaque lot, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès charretier de 4 mètres de largeur maximum et à un accès piéton (portillon) de 1.2 mètres de largeur maximum, par tranche de 30 mètres de longueur de façade.
  - 3.1.3. Des dispositions différentes peuvent être admises en fonction des nécessités découlant de l'utilisation des lieux.
- 3.2. Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.  
En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

## UA 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1. Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. Eaux usées :
  - 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.
  - 4.2.1. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.
- 4.3. Eaux pluviales :
  - 4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
  - 4.3.2. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.
  - 4.3.3. En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

## UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.3.** Les constructions peuvent être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques.  
En cas de recul, la construction devra respecter un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contigües.
- 6.3.** Les piscines devront respecter un recul de 4 m à compter du bord extérieur de la margelle (ou à défaut du bord extérieur du bac).
- 6.3.** Des dérogations sont possibles dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

## UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d \geq H/2 \geq 3m$ ).
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles – sans que pour une même propriété plus de la moitié de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions – sous réserve :
- 7.2.1.** que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables (en cas de pente supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut) et que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.2.2.** qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU, sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.
- 7.2.3.** qu'elles s'inscrivent en extension d'une construction d'habitation déjà implantée en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
- 7.3.** Contrairement aux dispositions générales, lorsque les constructions font l'objet d'une autorisation de construire commune pour l'édification de logements intermédiaires,

de façon à permettre la construction de maisons mitoyennes ou groupées, leur implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est admises. Dans ce cas, la hauteur autorisée en limite par rapport au niveau naturel du fond voisin ne pourra excéder 3.5 mètres à la sablière (ou au niveau haut de l'acrotère).

- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.
- 7.5.** Contrairement aux règles édictées si avant, les piscines couvertes (dont la couverture sera supérieure ou égale à 1.5m) devront respecter un recul de 4 m à compter du bord extérieur de la margelle (ou à défaut du bord extérieur du bac). Les piscines non couvertes peuvent s'implanter librement.

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (d'une emprise au sol supérieure à 20 mètres carrés) au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 2 mètres ( $d \geq 2m$ ).
- 8.2.** Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

## UA 9 : Emprise au sol

Néant.

## UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

- 10.2.** En cas de toiture terrasse, la hauteur d'une construction est limitée à 9 mètres au niveau haut de l'acrotère.

## UA 11 : Aspect extérieur

- 11.1.** Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque
- la réalisation d'autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

- 11.2.** Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.3.** Matériaux :

- 11.3.1.** Les façades des constructions doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Dans ce cas :

- les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. L'utilisation des tuiles sur les façades est prohibée.
- les façades des constructions neuves peuvent être revêtues de bois sur au maximum 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.
- les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,
- dans tous les cas, l'usage de couleur criarde est interdit.

- 11.3.2.** En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou les annexes, les bardages dont la teinte devra être proche de celles des enduits locaux traditionnels.

- 11.4.** Toitures :

**11.4.1.** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles (l'ardoise étant interdit), de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli, marron ou gris foncé.

**11.4.2.** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

**11.4.3.** Dans tous les cas, les toitures terrasses constituant un lieu de vie, ainsi que les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

## **11.5.** Clôtures

**11.5.1.** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

**11.5.2.** les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre côté rue et de 2 mètres en limite séparative *de voisinage*. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et de 2 mètres en limite séparative *de voisinage*. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (en limite sur rue la haie vive est imposée), ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et 2 mètres en limite séparative.

Dans le cas de murs ou de murets enduits, la couleur de ce dernier devra être du même ton que celle des façades principales des constructions.

**11.5.3.** La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.



**11.5.4.** Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur pourra être dépassée des règles ci-dessus mais ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

**11.6.** Des dispositions différentes pour l'aspect extérieur et/ou l'implantation seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

**11.7.** Les citernes ou cuves doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

## UA 12 : Stationnement

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.2.** Dans toute opération d'ensemble à vocation d'habitat ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitations comportant au moins deux logements, il devra être réalisé en dehors des emprises publiques au moins UNE aire de stationnement non close et directement accessible depuis la voie publique pour DEUX logements (ou deux lots). Les aires de stationnement ainsi réalisées ne doivent pas être comptées parmi celles visées au paragraphe 12.1.

**12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.4.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

## UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

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

---

#### UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 1000 mètres carrés.
- 1.2. Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3. Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4. La création d'exploitations agricoles.
- 1.5. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6. Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - les chenils, clapiers et poulaillers

1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.9. La création et l'extension d'étangs.

## UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

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

---

### UB 3 : Accès et voirie

#### 3.1. Accès

- 3.1.1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.2. Pour chaque lot, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès charretier de 5 mètres de largeur maximum et à un accès piéton (portillon) de 1.2 mètres de largeur maximum, par tranche de 30 mètres de longueur de façade,  
Des dispositions différentes peuvent être admises en fonction des nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

- 3.2. Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.  
En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

## UB 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1. Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. Eaux usées :
  - 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.
  - 4.2.2. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.
- 4.3. Eaux pluviales :
  - 4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
  - 4.3.2. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.
  - 4.3.3. En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.
- 4.4. Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

## UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1. Les constructions (y compris les piscine non couverte) doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toute autre voie.
- 6.2. Les piscines devront respecter un recul de 4 m à compter du bord extérieur de la margelle (ou à défaut du bord extérieur du bac).
- 6.3. Des dérogations sont possibles dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

## UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $d \geq H/2 \geq 4m$ ).
- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 4 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :
  - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3. Contrairement aux dispositions générales, lorsque les constructions font l'objet d'une autorisation de construire commune pour l'édification de logements intermédiaires, de façon à permettre la construction de maisons mitoyennes ou groupées, leur implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est admises. Dans ce cas, la hauteur autorisée en limite par rapport au niveau naturel du fond voisin ne pourra excéder 3.5 mètres à la sablière (ou au niveau haut de l'acrotère).
- 7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 sont applicables.

- 7.5. Contrairement aux règles édictées si avant, les piscines couvertes (dont la couverture sera supérieure ou égale à 1.5m) devront respecter un recul de 4 m à compter du bord extérieur de la margelle (ou à défaut du bord extérieur du bac). Les piscines non couvertes peuvent s'implanter librement.

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (d'une emprise au sol supérieure à 20 mètres carrés) au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 2 mètres ( $d \geq 2m$ ).
- 8.2. Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## UB 9 : Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain hors piscine. L'emprise au sol est portée à 60 % de la superficie du terrain pour les logements intermédiaires ou collectifs.
- 9.2. Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
  - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
  - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

## UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

- 10.2.** En cas de toiture terrasse, la hauteur d'une construction est limitée à 6.5 mètres au niveau haut de l'acrotère.

## UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1.** Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque
- la réalisation d'autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

- 11.2.** Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.3.** Matériaux :

- 11.3.1.** Les façades des constructions doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Dans ce cas :

- les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. L'utilisation des tuiles sur les façades est prohibée.
- les façades des constructions neuves peuvent être revêtues de bois sur au maximum 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.
- les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,
- dans tous les cas, l'usage de couleur criarde est interdit.

- 11.3.2.** En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou les annexes, les bardages dont la teinte devra être proche de celles des enduits locaux traditionnels.



**11.4. Toitures :****Tous secteurs :**

**11.4.1.** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles (l'ardoise étant interdit), de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli, marron ou gris foncé.

**11.4.2.** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

**11.4.3.** Dans tous les cas, les toitures terrasses constituant un lieu de vie, ainsi que les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

**11.5. Clôtures :**

**11.5.1.** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

**11.5.2.** les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1.30 mètre coté rue d'une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essence locale en limites sur rue, ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et 2 mètres en limite séparative.

Dans le cas de murs ou de murets enduits, la couleur de ce dernier devra être du même ton que celle des façades principales des constructions.

**11.6.** Des dispositions différentes pour l'aspect extérieur et/ou l'implantation seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

- 11.7.** Les citernes ou cuves doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

## UB 12 : Stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces traitées en espaces verts non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain.

---

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

## UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE 1 : ZONE AU

---

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Cette zone est à vocation essentiellement résidentielle.

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

---

#### AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1. Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2. Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3. La création d'exploitations ou de constructions agricoles.
- 1.4. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.5. Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;

- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les chenils, clapiers et poulaillers

**1.7.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**1.8.** La création et l'extension d'étangs.

## AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3.** Les constructions et aménagements sont admis sous réserve du respect des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

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

---

## AU 3 : Accès et voirie

**3.1.** Accès :

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe « Informations générales ».
- 3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3.** Pour chaque lot, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès charretier de 4 mètres de largeur maximum et à un accès piéton (portillon) de 1.2 mètre de largeur maximum, par tranche de 30 mètres de longueur de façade.  
Des dispositions différentes peuvent être admises en fonction des nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

**3.2.** Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles

sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.  
En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### **AU 4 : Desserte par les réseaux**

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

**4.2.** Eaux usées :

**4.2.1.** Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

**4.2.2.** Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

**4.3.** Eaux pluviales :

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

**4.3.2.** Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.

**4.3.3.** En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

**4.4.** Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

## AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Les piscines devront respecter un recul de 4 m à compter du bord extérieur de la margelle (ou à défaut du bord extérieur du bac).
- 6.3. Des dérogations sont possibles dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

## AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $d \geq H/2 \geq 4m$ ).
- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 4 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :
  - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3. Contrairement aux dispositions générales, lorsque les constructions font l'objet d'une autorisation de construire commune pour l'édification de logements intermédiaires, de façon à permettre la construction de maisons mitoyennes ou groupées, leur implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est admises. Dans ce cas, la

hauteur autorisée en limite par rapport au niveau naturel du fond voisin ne pourra excéder 3.5 mètres à la sablière (ou au niveau haut de l'acrotère).

- 7.4.** Contrairement aux règles édictées si avant, les piscines couvertes (dont la couverture sera supérieure ou égale à 1.5m) devront respecter un recul de 4 m à compter du bord extérieur de la margelle (ou à défaut du bord extérieur du bac). Les piscines non couvertes peuvent s'implanter librement.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (d'une emprise au sol supérieure à 20 mètres carrés) au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 2 mètres ( $d \geq 2m$ ).
- 8.1.** Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## AU 9 : Emprise au sol

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain hors piscine. L'emprise au sol est portée à 60 % de la superficie du terrain pour les logements intermédiaires ou collectifs.
- 9.2.** Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

## AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).  
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

- 10.2.** En cas de toiture terrasse, la hauteur d'une construction est limitée à 6.5 mètres au niveau haut de l'acrotère.

## AU 11: Aspect extérieur

- 11.1.** Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque
- la réalisation d'autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

- 11.2.** Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 11.3. Matériaux :

- 11.3.1.** Les façades des constructions doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Dans ce cas :

- les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. L'utilisation des tuiles sur les façades est prohibée.
- les façades des constructions neuves peuvent être revêtues de bois sur au maximum 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.
- les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,
- dans tous les cas, l'usage de couleur criarde est interdit.

- 11.3.2.** En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou les annexes, les bardages dont la teinte devra être proche de celles des enduits locaux traditionnels.

### 11.4. Toitures :



**11.4.1** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles (l'ardoise étant interdit), de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli, marron ou gris foncé.

**11.4.2** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

**11.4.3** Dans tous les cas, les toitures terrasses constituant un lieu de vie, ainsi que les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

**11.5.** Clôtures :

**11.5.1** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

**11.5.2** les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1.30 mètre coté rue et d'une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essence locale en limites sur rue, ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et 2 mètres en limite séparative.

Dans le cas de murs ou de murets enduits, la couleur de ce dernier devra être du même ton que celle des façades principales des constructions.

**11.5.3** La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

**11.6.** Des dispositions différentes pour l'aspect extérieur et/ou l'implantation seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

**11.7.** Les citernes ou cuves doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

## AU 12 : Stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces traitées en espaces verts non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain.

---

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

## AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

## CHAPITRE 2 : ZONE AUL

---

### Caractère de la zone

La zone AUL est composée de deux parties. La première est située au cœur du village, elle est destinée à la création d'un parking. La seconde, plus à l'extérieur du village, au Sud, comprend l'espace de rencontre et de loisirs actuel et est destinée au développement et à la création d'espace de fête, de sport et de jeu, ainsi qu'à l'accueil d'équipements publics de sport, de culture et loisir.

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

---

#### AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL 2.

#### AUL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la création d'espace de fête, de sport et de loisir :
  - aménagement d'une place publique
  - équipement et bâtiments publics
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les aires de jeux et de sport ouvertes au public
  - les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités citées ci-dessus.
- 2.2. L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, et doivent respecter les dispositions du paragraphe AUL 11.3.
- 2.3. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

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

---

#### AUL 3 : Accès et voirie

- 3.1. Accès : Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2. Voirie :

**3.2.1.** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2.2.** En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

## AUL 4 : Desserte par les réseaux

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

**4.2.** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

**4.3.** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

## AUL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Néant.

## AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

## AUL 9 : Emprise au sol

Néant.

## AUL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.  
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.2.** La hauteur en tout point de l'égout du toit d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

## AUL 11 : Aspect extérieur

- 11.1.** Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages.  
Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.2.** Matériaux :
- 11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.  
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- 11.3.** Toitures :
- 11.3.1.** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli, marron ou gris foncé.
- 11.3.2.** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :
- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
  - si elles coiffent des constructions ou parties de construction non peu visibles du domaine public,
  - pour des bâtiments publics.

- 11.3.3.** Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.
- 11.4.** Clôtures : Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.
- 11.5.** Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6.** Les citernes ou cuves doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

## AUL 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## AUL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers, ni à des aires de jeux ou de sport, ni à une place publique, doivent être traités en espaces verts.

---

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

## AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

## CHAPITRE 3 : ZONE AUE

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée.

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques à vocation essentiellement artisanale ainsi que les activités agricoles hors élevage.

Elle comprend : Un secteur AUEa à vocation d'activités de faibles emprises.

L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement prévues dans le cadre du PLU.

---

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

---

#### AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE2.

Les aménagements de loisirs (piscine, terrain de tennis, terrain de sport, abris de jardin...) liée à une construction d'habitation.

#### AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

**2.1.** Les constructions à usage d'activités économiques, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

- **a.** que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
- **b.** que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.

**2.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

**2.3.** Les constructions à usage d'habitation seulement si elles respectent l'ensemble des conditions ci-après :

- elles doivent être directement liées et nécessaires à l'activité qui sera installée sur le lot
- 1 seul logement d'habitation par unité foncière sera autorisé
- la S.H.O.N. destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N. totale construite sur le terrain,

- le permis de construire des surfaces destinées à l'habitation devra, soit être postérieur à l'achèvement de la construction destinée à l'activité, soit faire partie de la même demande
- La SHON maximale autorisée pour l'habitation est de 120 m<sup>2</sup> par terrain - La construction à usage d'habitation doit obligatoirement être intégrée à la construction à usage d'activités.

**2.4.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

**2.5.** Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;

**2.6.** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUE11.4,

---

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

---

### AUE 3 : Accès et voirie

**3.1.** Accès :

**3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe « Informations générales ».

**3.2.** Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

### AUE 4 : Desserte par les réseaux

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

**4.2.** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.



- 4.3.** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

#### AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

#### AUE 9 : Emprise au sol

Néant.

#### AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur en tout point de la construction est limitée à 14 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.  
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.  
Sur le secteur AUEa, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

## AUE 11: Aspect extérieur

- 11.1.** Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.2.** Matériaux : Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,
- 11.3.** Toitures :
- 11.3.1.** Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 11.4.** Clôtures :
- 11.4.1.** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.
- 11.4.2.** Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre. Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

## AUE 12 : Stationnement

- 12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.
- 12.1** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### AUE 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Un aménagement paysager est obligatoire sur les limites séparatives de la zone dans un objectif d'intégration paysagère des futures constructions, conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement.

---

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### CHAPITRE 1 - ZONE A

---

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole. Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

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

---

##### A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

##### A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
  - la conduite de productions animales ou végétales ;
  - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
  - d'habitation, dans la limite d'UN logement par exploitant, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (50 mètre maximum).
- 2.2. L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges.
- 2.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

- 2.4. Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert.
- 2.5. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.7. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.8. Sont soumises à autorisation, les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.9. L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.
- 2.10. Les aires de stockage de bois sont admises.

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

---

### A 3 : Accès et voirie

#### 3.1. Accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe « Informations générales ».

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

### A 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

## A 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toutes voies.

Cette distance est portée à 35 mètres par rapport à la RD 996.

## A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

## A 9 : Emprise au sol

Néant

## A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage des bâtiments d'exploitation est limitée à 14 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est limitée à 9 mètres pour les constructions d'habitation.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

## A11 : Aspect extérieur

- 11.1.** Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

## 11.2. Matériaux :

**11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

**11.2.2.** Les façades des constructions neuves doivent être revêtues de bois sur une partie de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

## 11.3. Toitures :

**11.3.1.** Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

**11.3.2.** Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

**11.3.3.** Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage

**11.3.4.** Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

**11.4.** Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 1,50 mètre.

## A 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

---

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

A 14: Coefficient d'occupation du sol

Néant.



## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### CHAPITRE 1 - ZONE N

---

#### Caractère de la zone

La zone N comprend trois sous-secteurs : NL, No et Nf.

Le secteur NL correspond à un espace naturel dit de loisirs, destiné à être un espace ouvert. Interdit de constructions, il peut faire l'objet d'aménagement paysagers et d'aménagement destinés à l'usage de loisirs.

Le secteur No est un espace naturel ouvert en bordure de rivière, jouant un rôle d'interface paysagère entre la rivière et l'espace urbanisé du village.

Le sous-secteur Nf représente deux espaces boisés.

La zone N, excepté les secteurs No, NL et No, est une zone de cultures à vocation paysagère.

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

---

#### N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

#### N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Tous secteurs :

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2. L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et implanté à moins de 10 mètres de distance du bâtiment principal.

- 2.3. L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants à la date du 1er janvier 2001, à des fins d'habitat ou d'hébergement, à condition que les usages projetés soient compatibles avec le caractère des lieux et les caractéristiques des équipements publics d'infrastructure.
- 2.4. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.5. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.6. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.7. Sont soumis à autorisation - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ; - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.8. L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.9. Les aires de stockage de bois sont admises.

**En secteur NL uniquement :**

Les occupations et utilisation du sol liées à des activités de loisir et / ou à un aménagement paysager.

---

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**N 3 : Accès et voirie**

**3.1. Accès**

**3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**3.2. Voirie :** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles

sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

#### N 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

#### N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Néant.

#### N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

#### N 9 : Emprise au sol

Néant.

#### N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 5 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

## N 11 : Aspect extérieur

- 11.1.** Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.2.** Matériaux
- 11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- 11.2.2.** Les toitures des constructions à usage principal d'habitation ou d'hébergement doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.
- 11.2.3.** Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.
- 11.3.** Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 20 centimètres par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres.

## N 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés (correspondant à l'ensemble du secteur Nf) ont vocation à être protégés.

**Secteur No et NL :**

Seules les plantations de grands sujets végétaux isolés sont autorisées. Les plantations de forêts sont interdites.

---

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

## TITRE VI ANNEXES NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

### Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,2 emplacements par logement de 2 à 3 pièces,
- 1,4 emplacements par logement de 4 et 5 pièces,
- 1,6 emplacements par logement de 6 pièces et plus.

### Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

### Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :

- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente

### Etablissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre

### Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

### Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### Hôtels et restaurants :

- 7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m2 de restaurant.

### Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L4213 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.