

## REGLEMENT MODIFIE





## SOMMAIRE

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u></b>     | <b><u>4</u></b>  |
| <b><u>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u></b>    | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</u></b>   | <b><u>25</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</u></b>    | <b><u>32</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</u></b>     | <b><u>38</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa</u></b>   | <b><u>40</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb</u></b>  | <b><u>48</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc</u></b> | <b><u>55</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd</u></b>   | <b><u>62</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe</u></b>    | <b><u>67</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></b>     | <b><u>73</u></b> |
| <b><u>CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u></b>    | <b><u>78</u></b> |
| <b><u>LEXIQUE</u></b>                                                | <b><u>83</u></b> |
| <b><u>ANNEXES DEFINITIONS RAPPELS</u></b>                            | <b><u>86</u></b> |

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA correspond au village traditionnel. Elle accueille principalement des constructions à usage de logements, mais aussi des équipements, des activités de commerce et de services. Les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement en ordre continu. Elles sont en pierre, généralement enduites, avec des toitures à pentes.

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

---

Sont interdits :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article UA 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrière ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols (les locaux en sous-sol).

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement) ;
  - à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants ;
- L'extension et la modification des installations classées existantes, à condition :
  - qu'il en résulte pour le voisinage une diminution des dangers et des nuisances ;
  - qu'elles soient correctement intégrées dans les milieux environnants ;
  - que leur surface de plancher totale soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> ;
- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage ;
- Les constructions ou les réhabilitations de bâtiments supérieur à 2 logements, à condition que soit conservée sur la parcelle une surface dite de pleine terre de 100 m<sup>2</sup> (ex : 5 logements = 500 m<sup>2</sup> de pleine terre).

- Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

En application des articles L. 123-1-5 III 2° et L. 430-1 du Code l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, la démolition est interdite si elle est de nature à compromettre la protection des quartiers, des monuments ou des sites, en application de l'article L 430-5 du Code de l'urbanisme.

#### En zones UA et UAa :

Dans les deux secteurs identifiés sur le plan de zonage : au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, toute construction à destination d'habitation comportant au minimum 9 logements doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

En cas de programmes de logements séparés réalisés successivement sur la parcelle, ce pourcentage de logements sociaux sera appliqué par rapport à chaque programme de logements en proportion du nombre de logements total à réaliser. Par ailleurs, cette obligation sera appliquée à la configuration des parcelles existantes à la date d'application de la présente modification. En cas de division parcellaire effectuée après la date d'application de la présente modification, cette proportion sera appliquée au prorata de chaque parcelle créée.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant la marge de retrait relative au Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage.

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

#### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m, si elles desservent plus de trois logements, ce qui correspond à la largeur de la chaussée avec un ou deux trottoirs selon qu'il s'agit d'une voie à un seul sens de circulation ou à double sens. La longueur des voies privées se terminant en impasse est limitée à 50 m. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de service public puissent faire demi-tour.

### **3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

### **4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

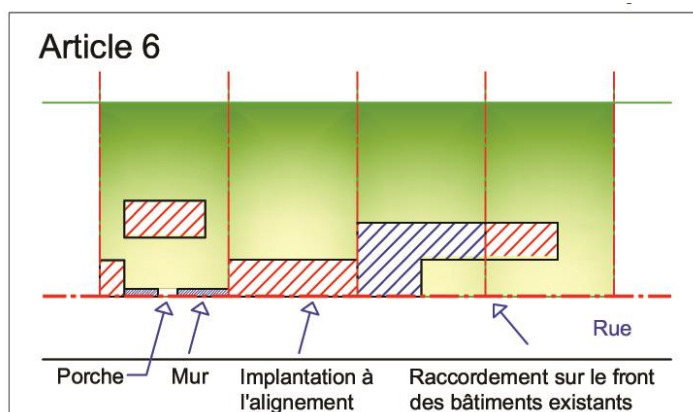
## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

**6-1** Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 1 m au moins, en retrait de l'alignement actuel ou futur. Dans le cas où des bâtiments existants sur les parcelles jouxtant la nouvelle construction sont implantés en retrait, un raccordement sur le front de ces bâtiments est exigé avec, chaque fois que possible, un retour à l'alignement de la voie.

Si les constructions sont édifiées en tout ou partie en retrait, l'alignement sur rue devra être marquée par un élément constructif : mur, porche, portail...

**6-2** Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

**6-3** Les dispositions des articles UA 6-1 à 6-2 ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.



**6-4** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification du règlement ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

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

### A/ Règle générale :

**7-1** En zone UA, dans une bande de 16 m à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions pourront être implantées sur les limites latérales, ou en retrait.

**7-2** En zone UAa, dans une bande de 50 m à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions pourront être implantées sur les limites latérales, ou en retrait.

**7-3** Au-delà des bandes de 16 m et de 50 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions devront être implantées en retrait.

### B/ Exceptions : les constructions pourront toutefois être implantées en limites séparatives :

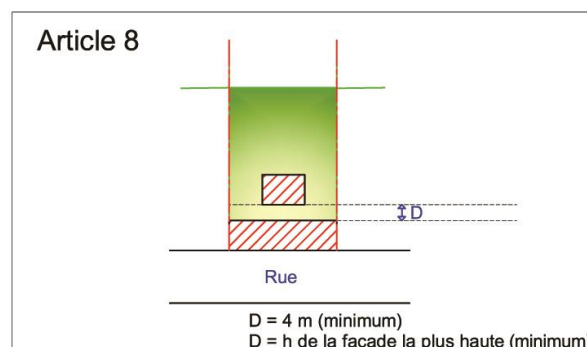
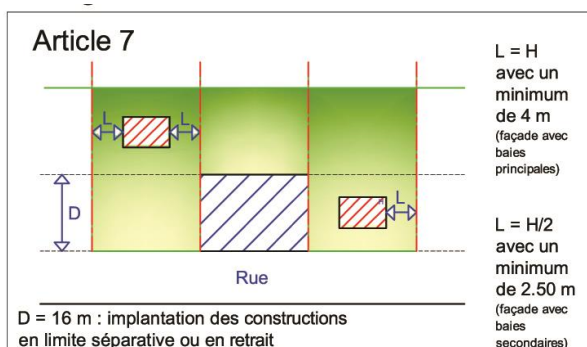
- si elles s'adossent à des constructions existantes en bon état sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- ou si le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m 50 par rapport au terrain naturel.

### C/ Marge de retrait à respecter lorsque les constructions sont implantées en retrait :

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter les marges de retrait suivantes :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout ( $L=H$ ), avec un minimum de 4 m si cette façade comporte des baies principales ouvertures créant des vues directes.
- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, cette distance pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50.

**7-4** Pour le calcul des hauteurs en application des alinéas précédents en cas de pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.



**7-5** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification du règlement ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

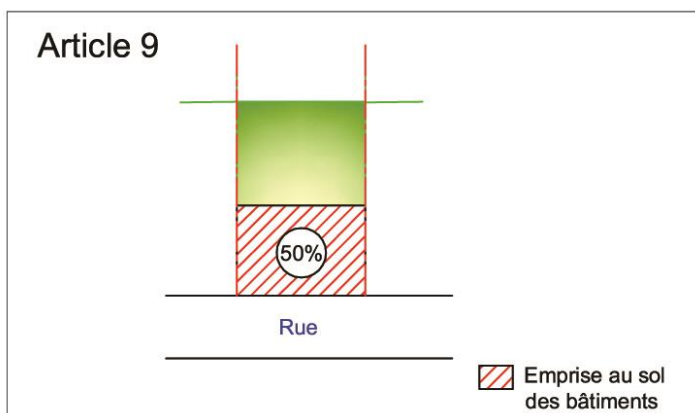
- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.

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

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères.



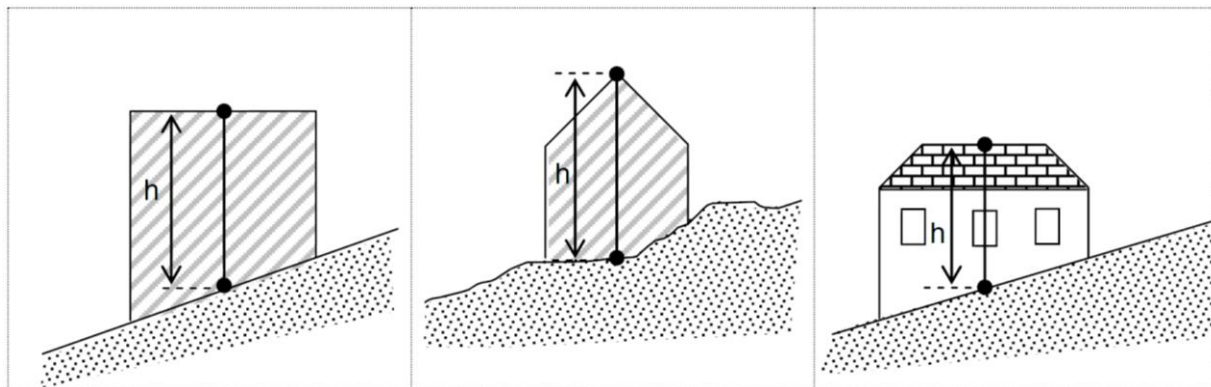
En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, proportionnellement au nombre de logements sociaux réalisés par opération, avec un maximum de 50% à répartir, à la parcelle, en augmentation d'emprise au sol et/ou en augmentation de hauteur limité sur un niveau habitable.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

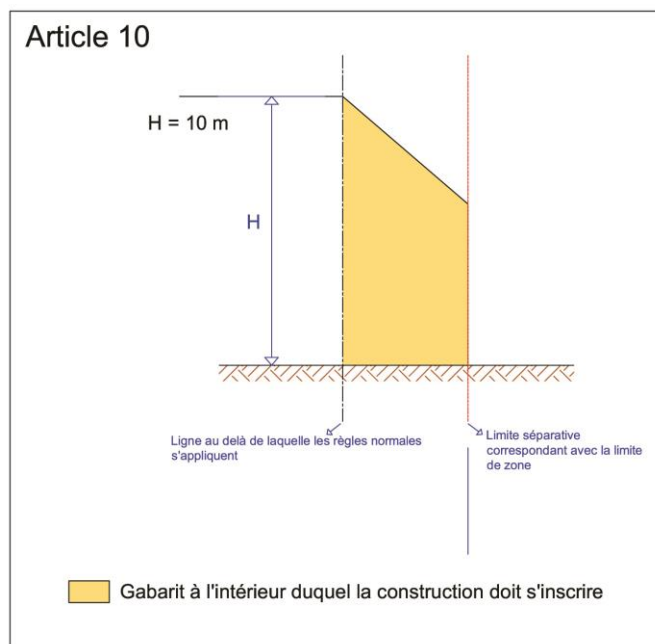
**10-1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au point le plus haut (soit le faîtage), cheminées et antennes exclues.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne sont pas soumis à l'article UA 10-1.

**10-3** En cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée, à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



**10-4** En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, proportionnellement au nombre de logements sociaux réalisés par opération, avec un maximum de 50% à répartir en augmentation d'emprise au sol et/ou en augmentation de hauteur limitée sur un niveau habitable.



## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

### **11-1 Principes généraux :**

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter le caractère rural du village.

### **11-2 Façades, enduits :**

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

En cas de réhabilitation d'une construction ancienne, le traitement d'origine des façades doit être rétabli dans la mesure du possible.

En cas d'extension d'une construction existante ou de modifications de façade, doit, dans la mesure du possible, être repris l'utilisation de matériaux similaires, le respect des modénatures et de la volumétrie. Sont notamment interdits les destructions de bandeaux, corniches, encadrements de fenêtre et moulurations même fortement endommagés.

De même, sont interdits les ravalements couvrants sur des murs en maçonnerie de pierre à « joints beurrés » ou les maçonneries de briques pleines apparentes.

Différents types de maçonneries peuvent être utilisés : pierre à joints beurrés, briques pleines apparentes, pierre pelliculaire, blocs de béton teints destinés à rester apparents et autres matériaux naturels ou préfabriqués laissés apparents en apportant à l'appareillage, au calepinage ou à la mise en œuvre, un soin tout particulier.

Si les constructions sont recouvertes de crépi celui-ci doit être lisse ou à grain fin.

### **11-3 Ouvertures :**

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées, sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

### **11-4 Fenêtre - Portes :**

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Si les portes et fenêtres sont en bois, elles doivent être peintes. Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, doivent être restaurés et remis en place après travaux. Les réfections doivent se faire à l'identique : volets pleins, volets persiennés. Cette obligation ne concerne pas la réalisation de vérandas.

### **11-5 Toitures :**

En cas de toiture à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35° et 45°, sauf pour les constructions annexes et les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les constructions avec toitures terrasse sont autorisées sous condition d'être végétalisées.

Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et

gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée doivent être le plus près possible du faîtage.

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les couvertures doivent être en tuiles plates ou mécaniques petit moule.

L'emploi de tout matériaux présentant l'aspect de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soient de qualité et constituent un élément architectural indissociable de la composition du projet.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

Les ouvertures dans les combles doivent être réalisées :

- soit la forme de lucarnes reprenant la forme et l'esprit des lucarnes traditionnelles
- soit sous la forme de châssis rampant bien intégré dans le rampant du toit, leur forme, leur disposition ainsi que leur couleur doivent être en harmonie avec la toiture.

Les bandes de rives en pignon seront réalisées avec une saillie minimum

#### **11-6 Devantures vitrines :**

Les devantures ou vitrines doivent être en harmonie avec la composition des bâtiments, sans leur porter atteinte ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. Les devantures doivent être établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les créations ou modifications de façades commerciales doivent respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

#### **11-7 Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure de voie publique ou privée, doivent être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie, de 1 m 90 de haut avec une tolérance de plus ou moins 20 cm. Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose, en particulier dans le cas de murs de soutènement.

Les haies, les grillages, les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et pourront être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ces murs doivent obligatoirement être recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Constructions à usage d'habitations, devront être réalisées :

- 1 place par logement de 1 ou 2 pièces principales ;
- 2 places par logement de 3 ou 4 pièces principales ;
- 2 places par logement de 5 pièces principales et plus ;
- Les immeubles collectifs devront aménager un contingent de places visiteurs égal à 30% du parc réalisé pour les logements.

Les règles précédentes s'appliquent en cas de création de logements à l'intérieur du bâti existant même s'il n'y a pas de modification du volume bâti. Par contre il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement en cas d'aménagement dans le volume existant, d'extension ou de surélévation qui n'entraîne pas d'augmentation du nombre de logements.

**12-2** Autres catégories de constructions, devront être réalisées :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée pour les constructions à usage d'activités de bureaux ou de restaurant ;
- 1 place pour 2 lits pour les établissements sanitaires ou hospitaliers ;
- 1 place pour 2 chambres pour les hôtels ou foyers de toute nature ;
- 1 place pour 5 fauteuils pour les salles de spectacles, de réunions et lieux de culte ;
- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces ou ensembles commerciaux (les commerces d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne seront pas soumis à cette norme) ;
- Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment autre qu'habitation dépourvu de stationnement : soit 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, soit l'application de la norme des constructions neuves.

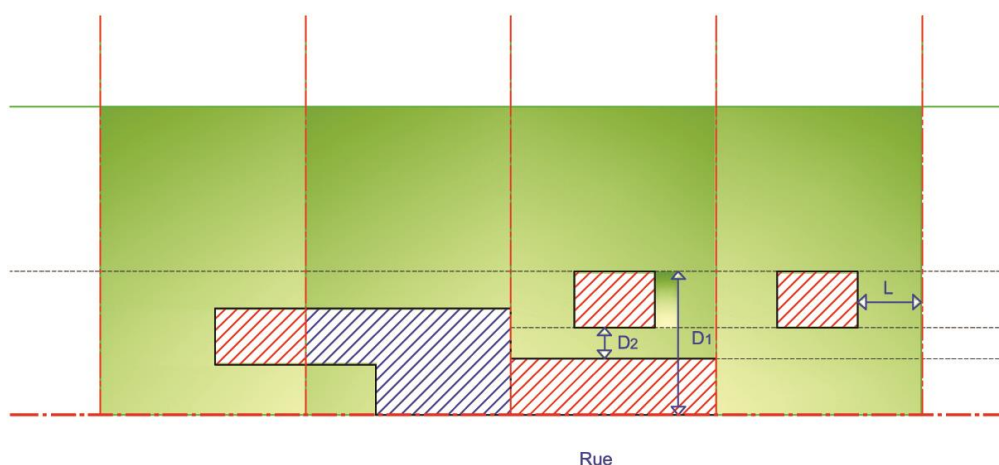
**12-4** En cas de changement d'affectation des locaux, les besoins en stationnement devront respecter les normes de la nouvelle affectation.

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

---

Il est imposé une proportion d'espaces verts sur au moins 20% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### Synthèse des articles 6, 7, 8, 9



--- Implantation à l'alignement

$D_1 = 16 \text{ m}$  : implantation des constructions en limite séparative ou en retrait

$D_2 = 4 \text{ m}$  (minimum)  
 $D_2 = h$  de la façade la plus haute (minimum)

$L = H$  avec un minimum de 4 m  
 (façade avec baies principales)

$L = H/2$  avec un minimum de 2.50 m  
 (façade avec baies secondaires)



Emprise au sol des bâtiments = maximum 50% de la superficie du terrain

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC correspond aux extensions à caractère pavillonnaire qui se sont développées autour du village. Elle accueille principalement des logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins, implantées en retrait par rapport aux voies.

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

---

Sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UC 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf les chaufferies d'immeubles autorisés et les parcs de stationnements soumis à déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;
- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage.
- Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant la marge de retrait relative au Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage.

**ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

**3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

**3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m si elles desservent plus de trois logements ce qui correspond à la largeur de la chaussée avec un ou deux trottoirs selon qu'il s'agit d'une voie à un seul sens de circulation ou à double sens.. La longueur des voies privées se terminant en impasse est limitée à 50 m. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de service public puissent faire demi-tour.

**3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

---

**4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

**4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

**4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public... stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

---

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6-1** Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins, en retrait de l'alignement actuel ou futur.

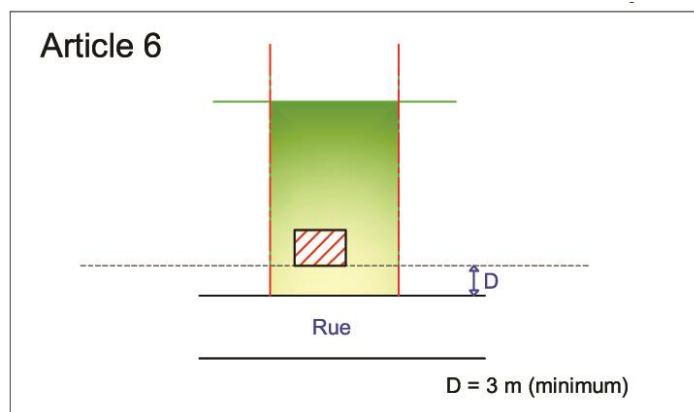
**6-2** La distance horizontale de tout point de la construction à l'alignement des sentes piétonnes existantes ou projetées, doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 m.

**6-3** Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celles définies en UC 6-1 et UC 6-2 dans les cas suivants :

- si elles sont implantées à l'alignement d'une construction en bon état sur le terrain voisin ;
- si il s'agit d'un bâtiment à rez-de-chaussée à usage de stationnement d'au plus 15 m<sup>2</sup>
- s'il s'agit d'un local, annexe à l'habitation, destiné au stockage des ordures ménagères.
- lorsque la différence de niveaux entre la voirie et le terrain est supérieure ou égale à 1 m 50, dans ce cas une implantation à l'alignement pour les garages est autorisée, sous réserve de sa parfaite intégration au site existant.
-

**6-4** Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

**6-5** Les dispositions des articles UC 6-1 à 6-4 ne s'appliqueront pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.



**6-6** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification du règlement ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

**6-7** En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

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

**A/ Règle générale :** les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter les marges de retrait suivantes :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur ( $L=H$ ) des constructions par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 m, au droit des limites séparatives.
- Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50, si la façade opposée à la limite séparative ne comporte que des ouvertures ne créant pas de vues directes.
- Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

**7-1** Terrain dont la façade sur rue a une largeur inférieure ou égale à 18 m : dans une bande de 18 m (mesurée à partir de l'alignement), les constructions seront implantées sur l'une, au moins, des deux limites séparatives latérales. Au-delà de la bande de 18 m, les marges de recul s'imposeront.

Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

**7-2** Terrain dont la façade sur rue a une largeur supérieure à 18 m : les constructions pourront s'implanter en limites latérales, ou en retrait. En cas de retrait, les marges de recul s'imposeront.

## B/ Exceptions :

**7-3,** Au-delà de la bande de 18 m, les constructions sont autorisées en limite séparative :

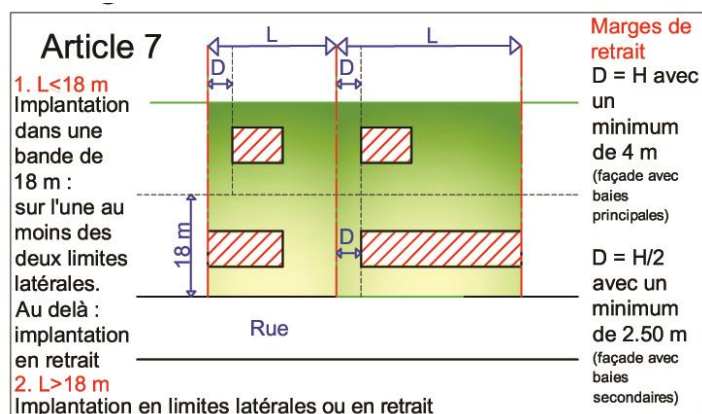
- si elles s'adossent à des constructions existantes en bon état sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- ou si le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m par rapport au terrain naturel.

## C/ Marge de retrait à respecter lorsque les constructions sont implantées en retrait :

Au-delà de la bande des 18 m, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, uniquement dans les cas suivants :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur ( $L=H$ ) des constructions par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 m, au droit des limites séparatives.
- Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50, si la façade opposée à la limite séparative ne comporte que des ouvertures ne créant pas de vues directes.
- Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

**7-4** Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.



**7-5** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification du règlement ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

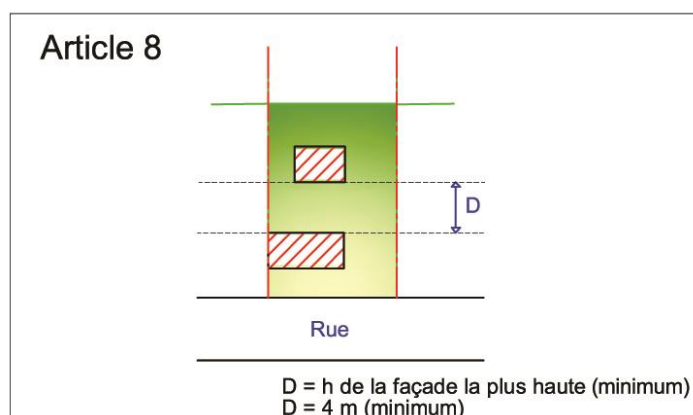
**7-6** En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.



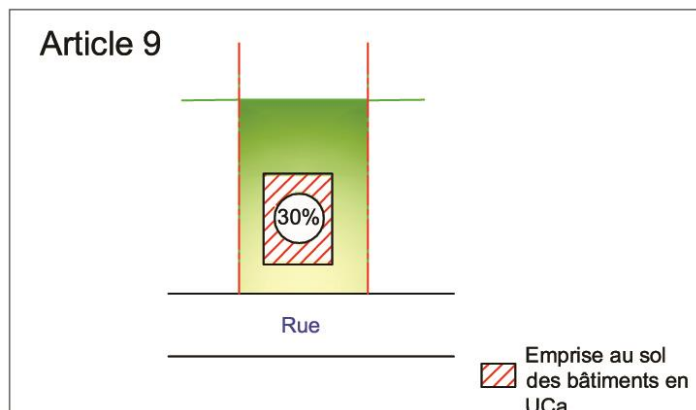
## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à :

- 30% de la surface de la parcelle dans le secteur UCa
- 40% de la superficie dans les secteurs UCb et UCc.

Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 200 m<sup>2</sup>, elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation, destinés au stockage des ordures ménagères.



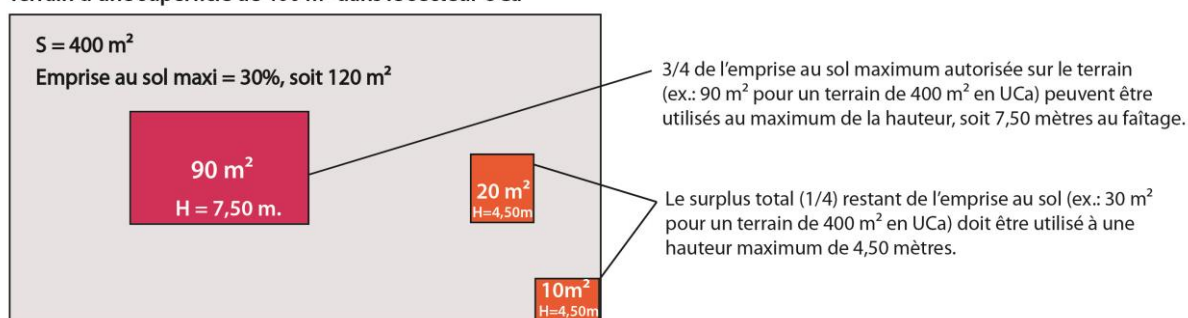
En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, proportionnellement au nombre de logements sociaux réalisés par opération, avec un maximum de 50% à répartir en augmentation d'emprise au sol et/ou en augmentation de hauteur limité sur un niveau habitable.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

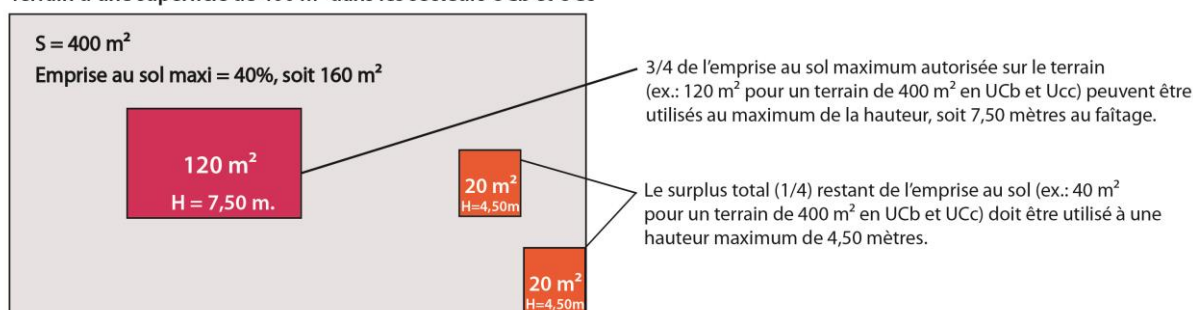
**10-1** La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à 7 m 50, cheminées et antennes exclues.

La hauteur maximale des constructions peut être utilisée jusqu'aux trois quarts de l'emprise au sol maximum autorisée sur le terrain en application de l'article 9. Au-delà de cette proportion, la hauteur de la construction est fixée à 4,5 mètres au point le plus haut.

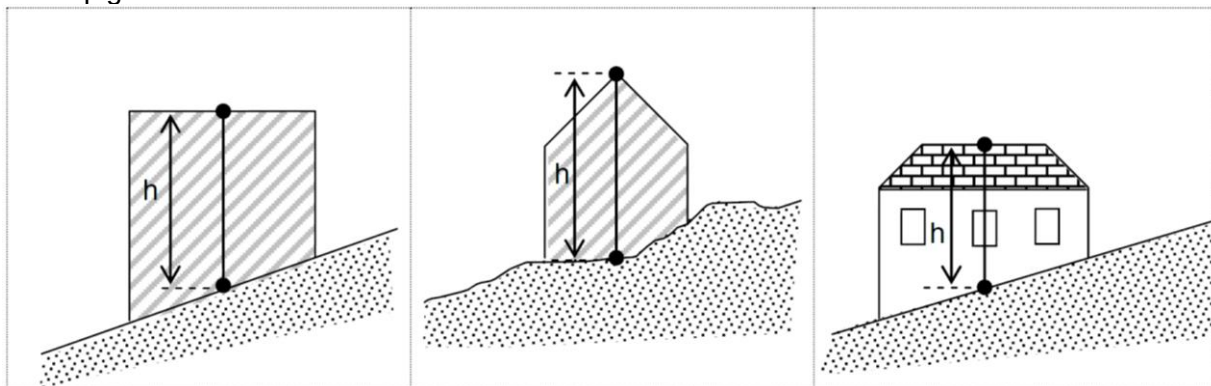
Terrain d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> dans le secteur UCa



Terrain d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> dans les secteurs UCb et UCc



**10-2** En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



**10-3** En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, proportionnellement au nombre de logements sociaux réalisés par opération, avec un maximum de 50% à répartir en augmentation d'emprise au sol et/ou en augmentation de hauteur limité sur un niveau habitable.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

**11-1** Les constructions doivent avoir une volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la Commune.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

**11-2** Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes ont des jouées verticales.

**11-3** Différents types de maçonneries peuvent être utilisés : pierre à joints beurrés, briques pleines apparentes, pierre pelliculaire et autres matériaux naturels ou préfabriqués laissés apparents en apportant à l'appareillage, au calepinage ou à la mise en œuvre, un soin tout particulier.

**11-4** Les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques petit moule. Toutefois les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soit de qualité et constitue un élément architectural indissociable de la composition du projet.

L'emploi de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

**11-5** La pente des couvertures des bâtiments comportant des toitures à pentes, de préférence à 2 ou 4 pans, doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

**11-6** Les constructions avec toitures terrasse sont autorisées sous condition d'être végétalisées.

**11-7** Tout projet de réalisation de clôture est soumis à déclaration. Pour les clôtures prévues en bordure de voie publique ou privée, l'implantation se fait à l'alignement et doivent être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille à claire-voie, l'ensemble ayant 1 m 80 de haut maximum (sauf murs de soutènement). Les haies et les grillages sont tolérés. Les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et peuvent être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ils sont obligatoirement recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées deux places par logement. Pour les opérations de 5 logements et plus, il est imposé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Ce dispositif ne vise pas les logements sociaux.

**12-2** Pour les équipements publics ou d'intérêt général, devra être réalisée une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée. De plus, un contingent de places visiteurs égal à 30% du parc réalisé pour les besoins de l'opération sera aménagé.

Pour les établissements sanitaires, devra être réalisée une place pour deux lits.

**12-3** La création d'un minimum d'une place sera obligatoire en cas d'extension ou surélévation de pavillon sans parking.

**12-5** En cas de changement d'affectation des locaux, les besoins en stationnement devront respecter les normes de la nouvelle affectation.

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

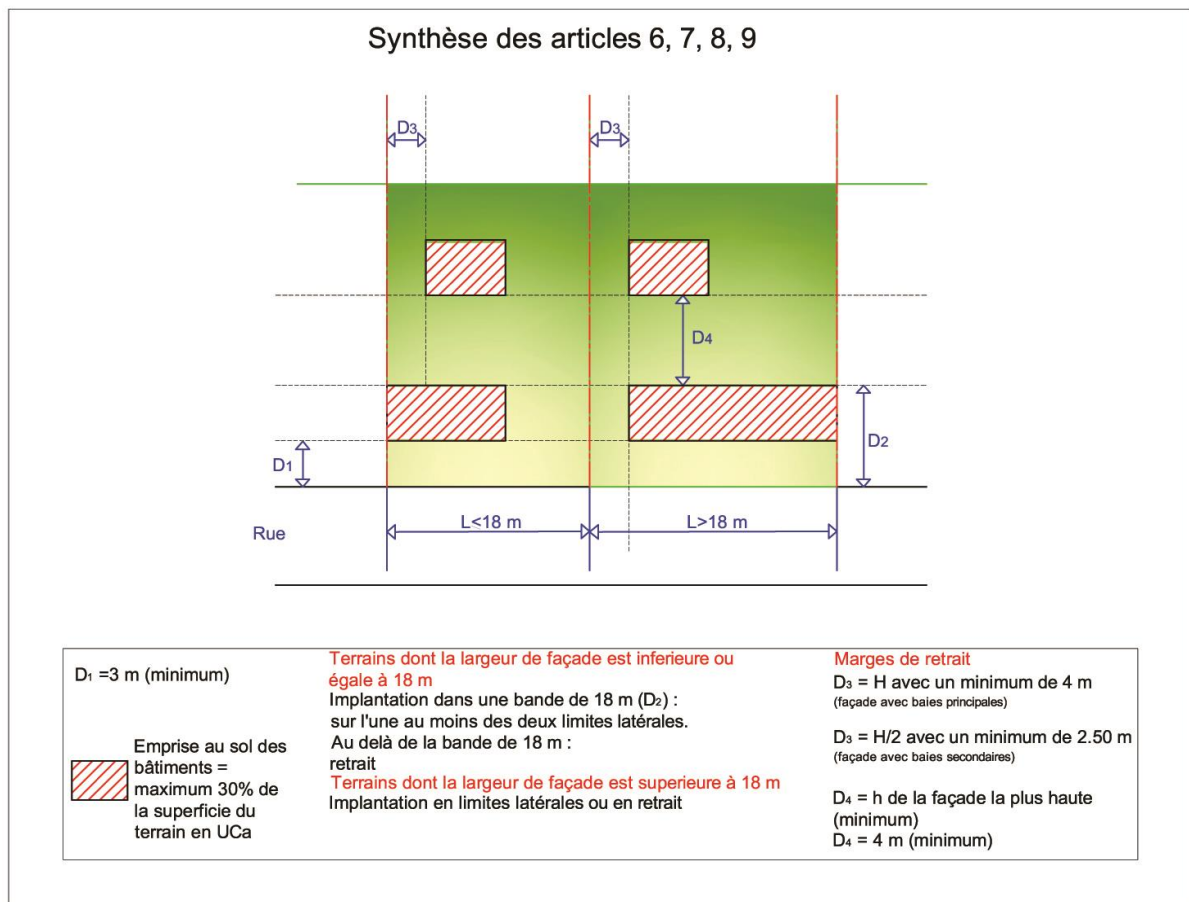
**13-1** Il est imposé une proportion d'espaces verts sur au moins 50% de la surface de la parcelle, avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13-2** Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur.

**13-3** Pour chaque unité foncière est fixé un coefficient de biodiversité :

- Dans le secteur UCa : 2 m<sup>2</sup> d'espace perméable ou éco-aménageable pour 1 m<sup>2</sup> d'emprise au sol utilisée en application de l'article 9 ;
- Dans les secteurs UCb et UCc : 1,2 m<sup>2</sup> d'espace perméable ou éco-aménageable pour 1 m<sup>2</sup> d'emprise au sol utilisée en application de l'article 9.

Ces espaces pourront inclure des places de stationnement à condition qu'elles soient constituées de matériaux perméables.



### CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette est destinée à l'accueil d'équipements collectifs publics ou privés.

#### ARTICLE UD 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UD 2 ;
- Les constructions à usage d'activités économiques ;
- Les dépôts en tout genre (ferrailles, matériaux divers, combustibles, déchets, véhicules abandonnés) pouvant générer des nuisances (visuelle, olfactive...) ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

#### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance au gardiennage des constructions ou installation autorisées.

#### **Protections- risques-nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

#### **Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :**

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiriaux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par els écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

### **ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

#### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m si elles desservent plus de trois logements ce qui correspond à la largeur de la chaussée avec un ou deux trottoirs selon qu'il s'agit d'une voie à un seul sens de circulation ou à double sens.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de service public puissent faire demi-tour.

#### **3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Une construction à usage d'équipement public ou d'intérêt général pourra être autorisée si elle est desservie par une voie piétonne.

## **ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

### Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

### **4-3 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, éclairage public... stockage des ordures ménagères...)**

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

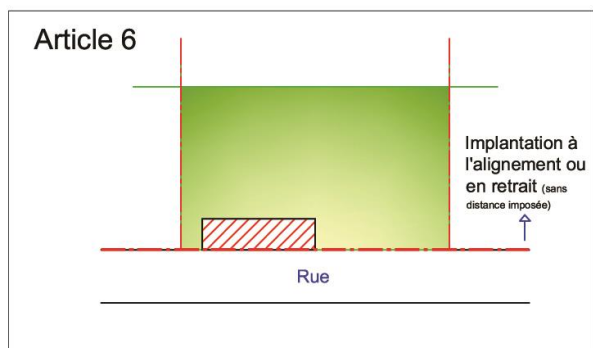
Les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 4 m au moins de l'alignement actuel ou futur.



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

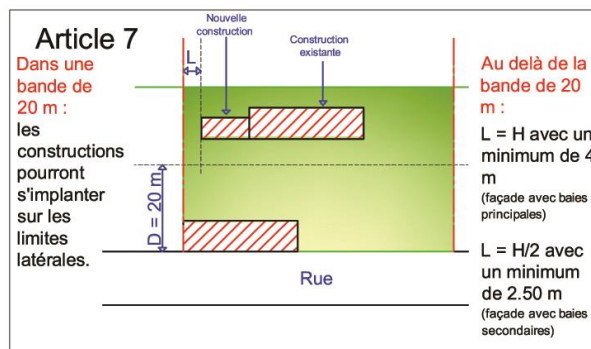
**7-1** Les constructions pourront être implantées sur les limites latérales dans une bande de 20 m, ou en retrait.

**7-2** Au-delà de la bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait des limites latérales dans les cas suivants :

- si d'une part elles s'adossent à des constructions existantes en bon état sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- si d'autre part le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m par rapport au terrain naturel.

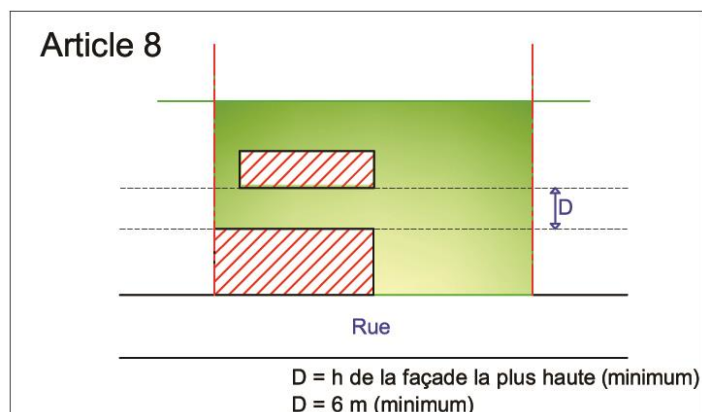
**7-3** En cas d'implantation en retrait, devront être respectées les marges de retrait suivantes :

Le retrait est égal à la hauteur d'une façade ( $L=H$ ) comportant des ouvertures créant des vues directes, avec un minimum de 4 m. Cette distance pourra être réduite à la moitié de la hauteur d'une façade ( $L=H/2$ ) si celle-ci ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, avec un minimum de 2 m 50.



## ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

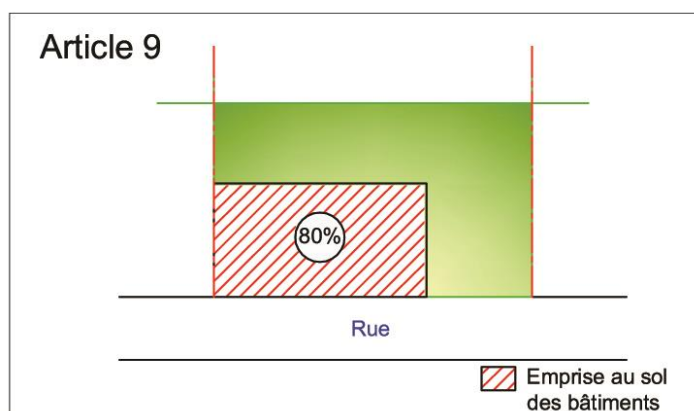
La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.



## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 80% de la surface de la parcelle.

Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation ou aux équipements, destinés au stockage des ordures ménagères.

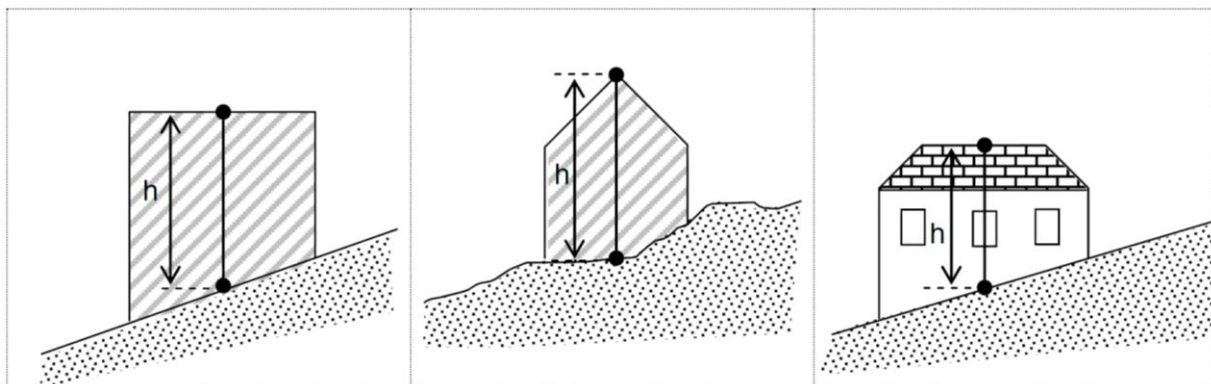


## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10-1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à l'article UD 10-1.

**10-3** La hauteur au point le plus haut des constructions pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

**11-1** Les constructions, par leur architecture, leur volumétrie et le traitement des façades doivent être bien intégrées dans leur environnement.

**11-2** Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniches et gouttières comprises est limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes ont des jouées verticales.

## ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Constructions à usage d'habitation, devront être réalisées deux places par logements de fonction.

## 12-2 Autres catégories de constructions, devront être réalisées :

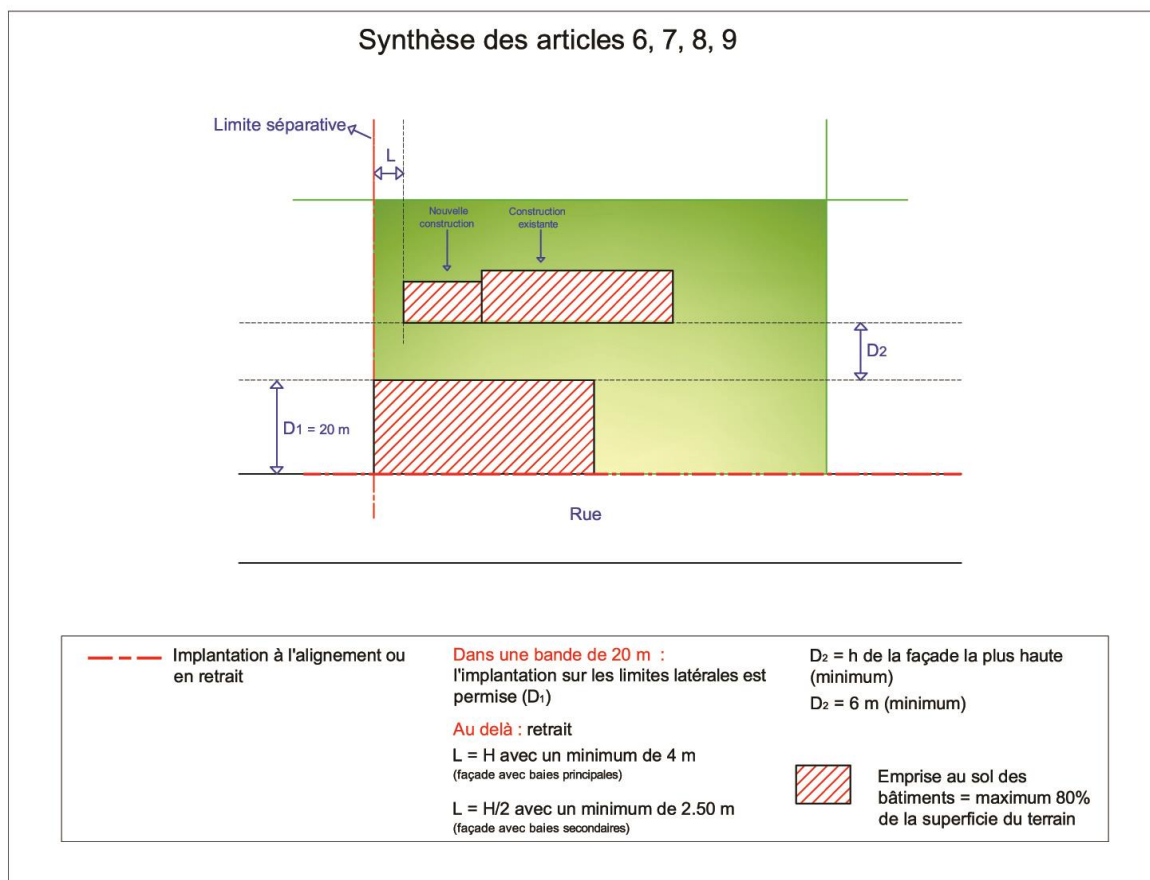
- 1 aire de stationnement représentant 40% de la surface de plancher pour les services publics ;
- 1 place pour 2 chambres (ou 4 lits d'une personne) pour les hôpitaux ;
- 2 places par tranches de 10 m<sup>2</sup> de salle à manger pour les restaurants ;
- 1 place par classe et par emploi pour les établissements scolaires (premier degré) ;
- 2 places par classe et 1 par emploi pour les établissements scolaires (second degré).

## ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

**13-1** Les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**13-2** Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**13-3** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. En conséquence, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit et toute coupe et abattage d'arbre est soumis à une autorisation préalable du service forestier de la DDAF.



## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques notamment industrielles, artisanales ou de bureaux.

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

---

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE 2 ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, combustibles, déchets, vieilles voitures...) ;
- L'exploitation de carrière ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles constituent des logements de fonction ou de gardiennage liés aux activités implantées dans la zone ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols, à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;
- Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant la marge de retrait relative au Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage.

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 8 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de service public puissent faire demi-tour.

### **3-3 Accès**

Les accès aux établissements seront implantés aussi loin que possible des carrefours et devront comporter la largeur nécessaire d'aires de dégagement des entrées, y compris bateaux et pistes de décélération - accélération suivant les cas du trafic.

A l'intérieur de chaque parcelle, les largeurs des voies de dessertes de parkings ne devront pas être inférieures à 6 m, les rayons intérieurs de braquage à 11 m pour les poids-lourds et 5,50 m pour les voitures légères.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la

Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

#### **4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public... stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Pour toutes constructions sur un terrain, les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

---

**6-1** Les constructions (sauf annexes et portiques éventuels) doivent être implantées à 5 m en retrait de l'alignement actuel ou futur.

**6-2** Dans la bande de 5 m, sont autorisés les locaux techniques de transformateur EDF et d'entretien, les postes de contrôle et de gardiennage, les aboutissements des portiques d'accès, les silos à voitures, la construction d'équipements techniques ainsi que les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

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

---

**7-1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

**7-2** Les marges de retrait au droit des limites séparatives à respecter sont les suivantes :

- la hauteur ( $L=H$ ) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi hauteur ( $L=H/2$ ) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de la surface de la parcelle.

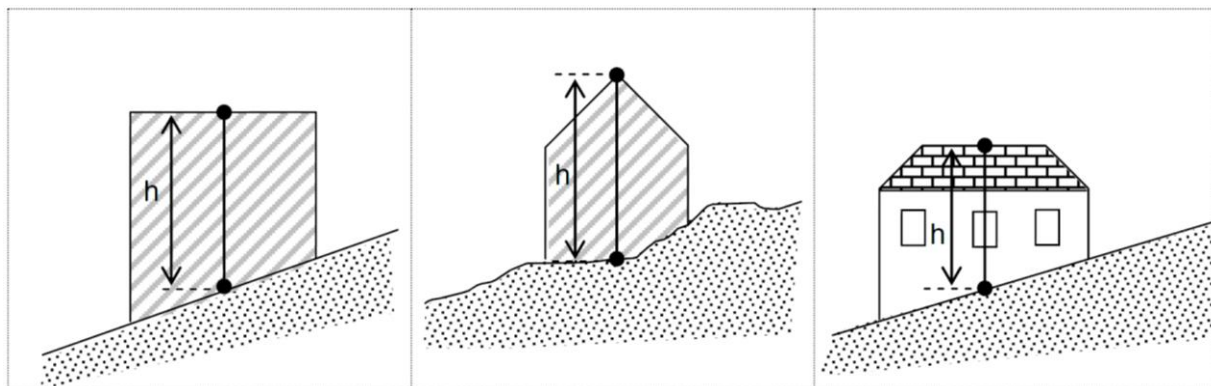
## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10-1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à l'article UE10-1.

**10-3** Les locaux techniques des toitures terrasses d'une hauteur supérieure à 1 m 20 sont interdits.

**10-4** La hauteur au point le plus haut des constructions, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



**10-5** La hauteur au point le plus haut des annexes et locaux techniques est de 3m50.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

**11-1** Aucun bâtiments ne doit avoir une longueur de plus de 35 m. Peut être considérée comme interruption de longueur une différence en plan et en élévation). Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être aménagées et entretenus afin de ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sont interdits. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

**11-2** Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifiée ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieur à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

**11-3** Les entrées de ville peuvent faire l'objet d'un traitement architectural.

---

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Constructions à usage d'habitation, devra être réalisée une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12-2** Autres catégories de constructions, devront être réalisées :

- 1 aire de stationnement représentant 60% de la surface de plancher pour les bureaux et services ;
- 1 aire de stationnement représentant 50% de la surface de plancher pour les constructions à usage industriel ;
- 1 aire de stationnement représentant 25% de la surface de plancher pour les entrepôts commerciaux ;
- 1 aire de stationnement représentant 75% de la surface de plancher pour les commerces ;
- 1 place pour 2 chambres (ou 4 lits à 1 personne) pour les hôtels, hôpitaux et cliniques ;
- 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle à manger pour les restaurants ;
- 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement (desserte et accès compris).

**12-3** Dans tous les cas, une aire de stationnement adaptée aux opérations de chargement et de déchargement des poids-lourds devra être aménagée, elle sera prise en compte dans les surfaces destinées au stationnement.

---

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

---

**13-1** Les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, notamment les marges de recul par rapport aux voies publique ou privée d'accès à la propriété.

**13-2** Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de voirie.

**13-3** Les arbres existants doivent être conservés. Dans le cas contraire, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 arbres de taille équivalente.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Cette zone est réservée à l'urbanisation future. Elle demeure pour l'instant inconstructible. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un schéma d'ensemble, par une décision du Conseil Municipal, prise dans le respect des procédures prévues par le code de l'urbanisme.

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

---

Toutes les constructions sont interdites.

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

---

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Cette zone est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensembles, sous la forme de maisons de villes, en reprenant les formes urbaines traditionnelles du village.

### ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrière ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.

### ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement) ;
  - à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols, nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées.

#### **Protections - risques-nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant la marge de retrait relative au Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage.

---

## **ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une

largeur inférieure à 6 m si elles desservent plus de trois logements, ce qui correspond à la largeur de la chaussée avec un ou deux trottoirs selon qu'il s'agit d'une voie à un seul sens de circulation ou à double sens.

### **3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

---

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

### Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

### **4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

---

#### **ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6-1** Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 1 m au moins, en retrait de l'alignement actuel ou futur. Dans le cas où des bâtiments existants sur les parcelles jouxtant la nouvelle construction sont implantés en retrait, un raccordement sur le front de ces bâtiments sera exigé avec, chaque fois que possible, un retour à l'alignement de la voie.

Si les constructions sont édifiées en tout ou partie en retrait, l'alignement sur rue devra être marquée par un élément constructif : mur, porche, portail...

**6-2** Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

**6-3** Les dispositions des articles AUa 6-1 à 6-2 ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

---

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

---

##### **A/ Règle générale :**

**7-1** Dans une bande de 16 m à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions pourront être implantées sur les limites latérales, ou en retrait.

**7-2** Au-delà de la bande de 16 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

**7-3** Pour le calcul des hauteurs en application des alinéas précédents en cas de pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

**B/ Exceptions :** les constructions pourront toutefois être implantées en limites séparatives :

- si elles s'adossent à des constructions existantes en bon état sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- ou si le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m 50 par rapport au terrain naturel.

### **C/ Marge de retrait à respecter lorsque les constructions sont implantées en retrait :**

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter les marges de retrait suivantes :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout ( $L=H$ ), avec un minimum de 4 m si cette façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, cette distance pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50.

### **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.

### **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux locaux annexes à l'habitation, destinés au stockage des ordures ménagères.

### **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

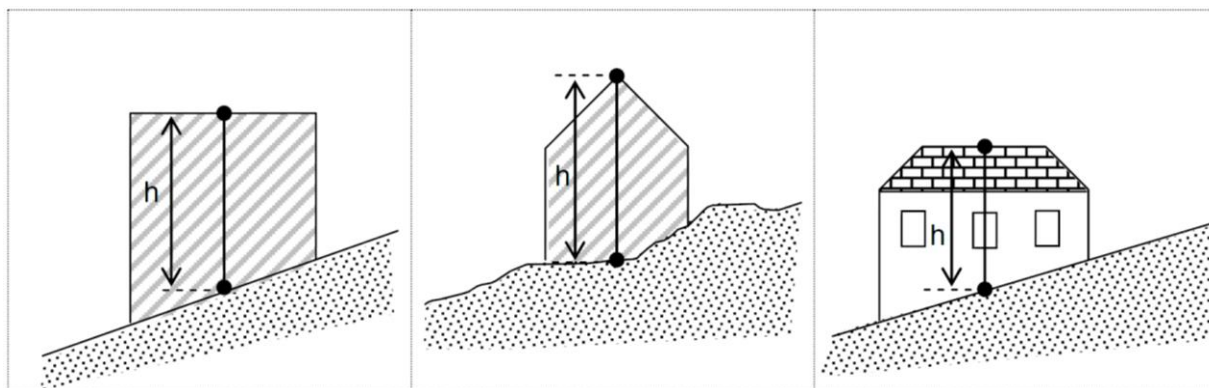
---

**10-1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne sont pas soumis à l'article AUa 10-1.

**10-3** En cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée, à la moitié de la largeur de la façade

ou du pignon.



## ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

**11-1 Principes généraux :** Les constructions par leur architecture, leur volumétrie et le traitement des façades, doivent respecter le cadre bâti environnant ainsi que le caractère rural du village.

**11-2 Façades, enduits :** Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

### 11-3 Toitures :

En cas de toiture à pentes, le degré de pente, doit être compris entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Toutefois sont autorisés des éléments ponctuels de toiture plate ou à faible pente, s'ils s'inscrivent dans une composition d'ensemble d'inspiration contemporaine ménageant des ruptures ou des décrochés de toiture. Dans ce cas le corps principal de bâtiment devra toutefois être couvert avec une toiture à pente traditionnelle.

Les constructions avec toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée.

Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes ont des jouées verticales. Les « chiens assis » sur les toitures sont interdits.

Les couvertures doivent être en tuiles plates ou mécaniques petit moule.

L'emploi de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles

ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soit de qualité et constitue un élément architectural indissociable de la composition du projet.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

Les pignons ne doivent pas excéder une hauteur de 8,50 m.

#### **11-4 Clôtures :**

Les clôtures situées en bordure de voie publique ou privée, doivent être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie. Les haies, les grillages, les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et pourront être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ils doivent être obligatoirement recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

### **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

#### **12-1 Constructions à usage d'habitations, devront être réalisées :**

- 1 place par logement de 1 ou 2 pièces principales ;
- 2 places par logement de 3 ou 4 pièces principales ;
- 2 places par logement de 5 pièces principales et plus ;
- Les immeubles collectifs devront aménager un contingent de places visiteurs égal à 30% du parc réalisé pour les logements.

L'extension ou la surélévation de pavillon dépourvu de stationnement obligera le demandeur à la création d'un minimum d'une place ; la transformation d'un logement, d'un pavillon ou d'un immeuble entraînera l'obligation de se conformer au présent article.

#### **12-2 Autres catégories de constructions, devront être réalisées :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée pour les constructions à usage d'activités de bureaux ou de restaurant ;
- 1 place pour 2 lits pour les établissements sanitaires ou hospitaliers ;
- 1 place pour 2 chambres pour les hôtels ou foyers de toute nature ;
- 1 place pour 5 fauteuils pour les salles de spectacles, de réunions et lieux de culte ;
- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces ou ensembles commerciaux (les commerces d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne seront pas soumis à cette norme) ;
- Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment autre qu'habitation

dépourvu de stationnement : soit 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, soit l'application de la norme des constructions neuves.

**12-4** En cas de changement d'affectation des locaux, les besoins en stationnement devront respecter les normes de la nouvelle affectation.

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

---

Il est imposé une proportion d'espaces verts sur au moins 20% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **CHAPITRE VII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aub**

Cette zone est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble, sous la forme de petits immeubles d'habitation collective.

---

### **ARTICLE Aub 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf les chaufferies d'immeubles autorisés et les parcs de stationnements soumis à déclaration ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.

### **ARTICLE Aub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

---

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas générer de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;
- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage.

### **Protections- risques-nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant la marge de retrait relative au Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage.

## **ARTICLE Aub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m si elles desservent plus de trois logements, ce qui correspond à la largeur de la chaussée avec un ou deux trottoirs selon qu'il s'agit d'une voie à un seul sens de circulation ou à double sens.

### **3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **ARTICLE Aub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la

commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

**4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés

---

**ARTICLE AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

---

**ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6-1** Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins, en retrait de l'alignement actuel ou futur.

**6-2** La distance horizontale de tout point de la construction à l'alignement des sentes piétonnes existantes ou projetées, doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 m.

**6-3** Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celles définies en AUb 6-1 et AUb 6-2 dans les cas suivants :

- si elles sont implantées à l'alignement d'une construction en bon état sur le terrain voisin ;
- si il s'agit d'un bâtiment à rez-de-chaussée à usage de stationnement d'au plus 15 m<sup>2</sup>.
- s'il s'agit d'un local, annexe à l'habitation, destiné au stockage des ordures ménagères.
- lorsque la différence de niveaux entre la voirie et le terrain est supérieure ou égale à 1 m 50, dans ce cas une implantation à l'alignement pour les garages est autorisée, sous réserve de sa parfaite intégration au site existant.

**6-4** Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

**6-5** Les dispositions des articles AUb 6-1 à 6-4 ne s'appliqueront pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

---

**7-1** Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

**7-2** Les marges de retrait seront au minimum égale à :

- La hauteur ( $L=H$ ) des constructions par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 m, au droit des limites séparatives.
- La moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50, si la façade opposée à la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

## **ARTICLE Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.

## **ARTICLE Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

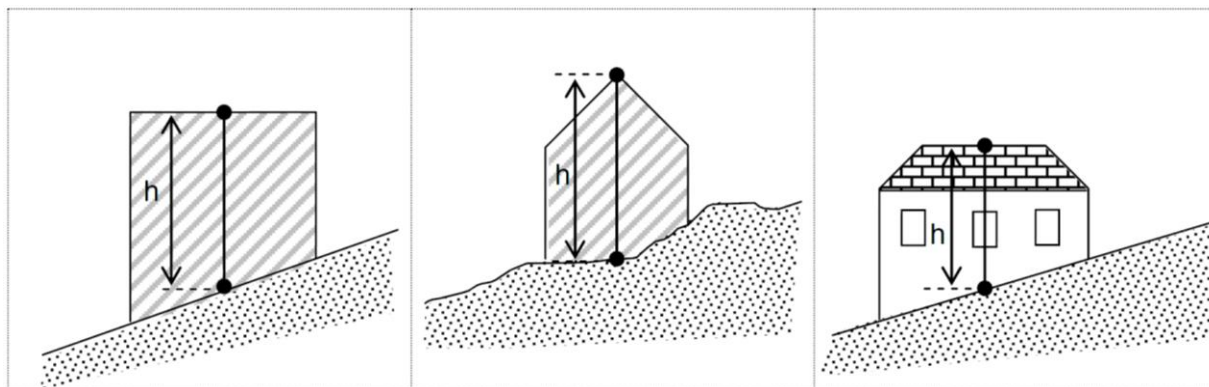
L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 30% de la surface de la parcelle.

Toutefois il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation, destinés au stockage des ordures ménagères.

## ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10-1** La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à 10 m, cheminées et antennes exclues.

**10-2** En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



## ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

**11-1** Les constructions doivent avoir une volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la Commune.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons ne doivent pas excéder une hauteur de 8,50 m.

**11-2** Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes doivent avoir des jouées verticales.

**11-3** Les couvertures doivent en tuiles plates ou mécaniques petit moule.

L'emploi de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soit de qualité et constitue un élément architectural indissociable de la composition du projet.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

**11-4** La pente des couvertures des bâtiments à toiture, de préférence à 2 ou 4 pans, doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

**11-5** Les constructions avec toitures terrasse sont autorisées sous condition d'être végétalisées. Sont également autorisés des éléments ponctuels de toiture plate ou à faible pente, s'ils s'inscrivent dans une composition d'ensemble d'inspiration contemporaine

ménageant des ruptures ou des décrochés de toiture. Dans ce cas le corps principal de bâtiment devra toutefois être couvert avec une toiture à pente traditionnelle.

**11-6** Tout projet de réalisation de clôture est soumis à déclaration. Pour les clôtures prévues en bordure de voie publique ou privée, l'implantation se fera à l'alignement et devront être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille à claire-voie, l'ensemble ayant 1 m 80 de haut maximum (sauf murs de soutènement). Les haies et les grillages sont tolérés. Les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et pourront être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ils seront obligatoirement recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

## **ARTICLE AUB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées deux places par logement.

**12-2** Pour les équipements publics ou d'intérêt général, devra être réalisée une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée. De plus, un contingent de places visiteurs égal à 30% du parc réalisé pour les besoins de l'opération sera aménagé.

Pour les établissements sanitaires, devra être réalisée une place pour deux lits.

**12-4** En cas de changement d'affectation des locaux, les besoins en stationnement devront respecter les normes de la nouvelle affectation.

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

---

**13-1** Il est imposé une proportion d'espaces verts sur au moins 30% de la surface de la parcelle, avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13-2** Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur.

## **CHAPITRE VIII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc**

Cette zone est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensembles, sous la forme de maisons individuelles isolées ou groupées avec jardins.

### **ARTICLE AUc 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf les chaufferies d'immeubles autorisés et les parcs de stationnements soumis à déclaration ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.

### **ARTICLE AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

---

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas générer de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;
- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage.

## **Protections- risques- nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

### Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant la marge de retrait relative au Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage.

**ARTICLE AUc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

**3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

**3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m si elles desservent plus de trois logements ce qui correspond à la largeur de la chaussée avec un ou deux trottoirs selon qu'il s'agit d'une voie à un seul sens de circulation ou à double sens.

**3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**ARTICLE AUc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

---

**4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

**4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

**4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés

---

**ARTICLE AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

---

**ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6-1** Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins, en retrait de l'alignement actuel ou futur.

**6-2** La distance horizontale de tout point de la construction à l'alignement des sentes piétonnes existantes ou projetées, doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 m.

**6-3** Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celles définies en AUc 6-1 et AUc 6-2 dans les cas suivants :

- si elles sont implantées à l'alignement d'une construction en bon état sur le terrain voisin ;
- si il s'agit d'un bâtiment à rez-de-chaussée à usage de stationnement d'au plus 15 m².
- s'il s'agit d'un local, annexe à l'habitation, destiné au stockage des ordures ménagères.
  
- lorsque la différence de niveaux entre la voirie et le terrain est supérieure ou égale à 1 m 50, dans ce cas une implantation à l'alignement pour les garages est autorisée, sous réserve de sa parfaite intégration au site existant.

**6-4** Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

**6-5** Les dispositions des articles AUc 6-1 à 6-4 ne s'appliqueront pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

**7-1** Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

**7-2** La marge de retrait sera au minimum égale à 4 m.

## **ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.

## **ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

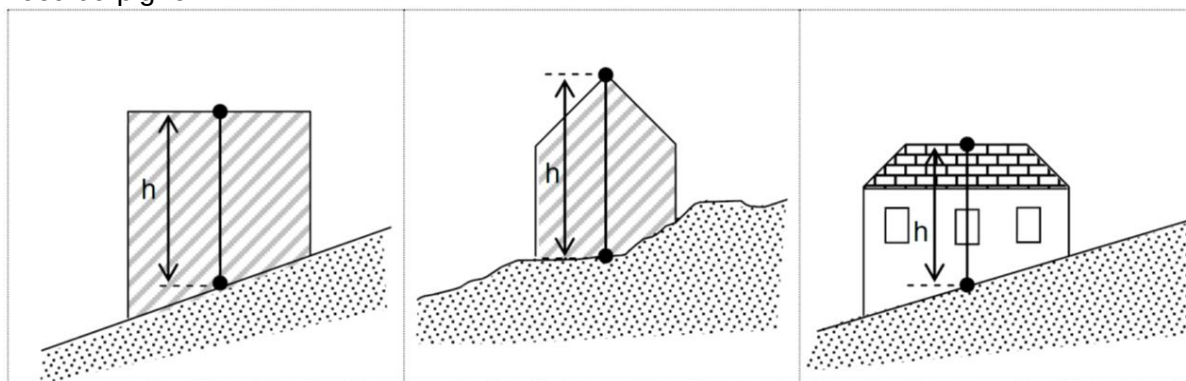
L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 30% de la surface de la parcelle.

Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation, destinés au stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10-1** La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à 9 m, cheminées et antennes exclues.

**-2** En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



**ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

**11-1** Les constructions doivent avoir une volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la Commune.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons ne doivent pas excéder une hauteur de 8,50 m.

**11-2** Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée doivent être le plus près possible du faîtage. Les lucarnes doivent avoir des jouées verticales.

**11-3** Les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques petit moule.

L'emploi de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soit de qualité et constitue un élément architectural indissociable de la composition du projet.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

**11-4** La pente des couvertures des bâtiments à toiture, de préférence à 2 ou 4 pans, doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

**11-5** Les constructions avec toitures terrasse sont autorisées sous condition d'être végétalisées. Sont également autorisés des éléments ponctuels de toiture plate ou à faible pente, s'ils s'inscrivent dans une composition d'ensemble d'inspiration contemporaine ménageant des ruptures ou des décrochés de toiture. Dans ce cas le corps principal de bâtiment doit toutefois être couvert avec une toiture à pente traditionnelle.

**11-6** Tout projet de réalisation de clôture est soumis à déclaration. Pour les clôtures prévues en bordure de voie publique ou privée, l'implantation doit se faire à l'alignement et doivent être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille à claire-voie. Les haies et les grillages sont tolérés. Les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et pourront être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ils doivent obligatoirement être recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

## **ARTICLE AUc 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées trois places par logement.

**12-2** Pour les équipements publics ou d'intérêt général, devra être réalisée une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée. De plus, un contingent de places visiteurs égal à 30% du parc réalisé pour les besoins de l'opération sera aménagé. Pour les établissements sanitaires, devra être réalisée une place pour deux lits.

**12-3** La création d'un minimum d'une place sera obligatoire en cas d'extension ou surélévation de pavillon sans parking.

**12-5** En cas de changement d'affectation des locaux, les besoins en stationnement devront respecter les normes de la nouvelle affectation.

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

---

**13-1** Il est imposé une proportion d'espaces verts sur au moins 50% de la surface de la parcelle, avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13-2** Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur.

## **CHAPITRE IX -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd**

Cette zone est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de construction à usage d'équipements collectifs notamment dans les domaines des services, de la formation, ou à usage de services.

### **ARTICLE AUd 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les dépôts en tout genre (ferrailles, matériaux divers, combustibles, déchets, véhicules abandonnés) pouvant générer des nuisances (visuelle, olfactive...);
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- Les constructions à usage de logistique

### **ARTICLE AUd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou de services ;
- Les constructions à usage d'habitation, à usage de logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs ;

#### **Protections- risques-nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

#### **Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :**

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont

pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

## **ARTICLE AUD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m si elles desservent plus de trois logements, ce qui correspond à la largeur de la chaussée avec un ou deux trottoirs selon qu'il s'agit d'une voie à un seul sens de circulation ou à double sens.

### **3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Une construction à usage d'équipement public ou d'intérêt général pourra être autorisée si elle est desservie par une voie piétonne.

## **ARTICLE AUd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

### Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

### **4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE AUd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AUd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

**6-1** Les constructions seront implantées à 4 m au moins, en retrait de l'alignement actuel ou futur.

**6-2** La marge minimum de retrait sera égale à la hauteur de la construction ( $L = H$ ).

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

**7-1** Les constructions devront être implantées en retrait des limites latérales.

**7-2** Le retrait sera égal à la hauteur ( $L = H$ ) du bâtiment projeté.

## **ARTICLE Aud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

## **ARTICLE Aud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface de la parcelle.

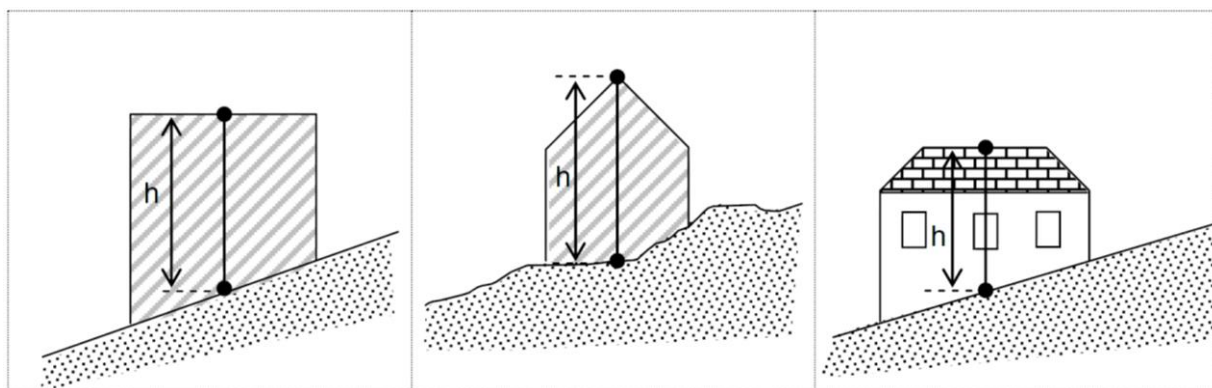
Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation, destinés au stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE Aud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10-1** La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à l'article Aud 10-1.

**10-3** La hauteur au point le plus haut des constructions pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



## **ARTICLE AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

**11-1** Les constructions, par leur architecture, leur volumétrie et le traitement des façades doivent être bien intégrées dans leur environnement

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

**11-2** Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniches et gouttières comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes ont des jouées verticales.

**11-3** Les toitures terrasses sont autorisées.

## **ARTICLE AUd 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées deux places par logement.

**12-2** Autres catégories de constructions, devront être réalisées :

- 1 aire de stationnement représentant 40% de la surface de plancher pour les services publics ;

- 1 place pour 2 chambres (ou 4 lits d'une personne) pour les hôpitaux ;
- 2 places par tranches de 10 m<sup>2</sup> de salle à manger pour les restaurants ;
- 1 place par classe et par emploi pour les établissements scolaires (premier degré) ;
- 2 places par classe et 1 par emploi pour les établissements scolaires (second degré).

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

---

**13-1** Les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison de deux arbres à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**13-2** Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**13-3** Les marges de retrait feront l'objet d'aménagements paysagers.

## **ARTICLE AUd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE X -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe**

Cette zone est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensembles, permettant la réalisation de constructions à usage d'activités économiques : activités industrielles, artisanales, services, bureaux...

---

### **ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, gravois, matériaux, combustibles, déchets, vieilles voitures...) ;
- L'exploitation de carrière ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.
- Les constructions à usage de logistique

### **ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter lorsqu'elles existent les indications des orientations particulières.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités économiques ;
- Les constructions à usage d'habitation, à usage de logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs ;
- Le long des voies bruyantes classées par arrêté préfectoral du xxx, les bâtiments d'habitation ne sont autorisés que s'ils respectent les normes d'isolation acoustique fixées par arrêté préfectoral
- Les affouillements, les exhaussements de sols, nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;

### **Protections- risques-nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

---

**ARTICLE AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

**3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

**3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 8 m.

### **3-3 Accès**

Les accès aux établissements seront implantés aussi loin que possible des carrefours et devront comporter la largeur nécessaire d'aires de dégagement des entrées, y compris bateaux et pistes de décélération - accélération suivant les cas du trafic.

A l'intérieur de chaque parcelle, les largeurs des voies de dessertes de parkings ne devront pas être inférieures à 6 m, les rayons intérieurs de braquage à 11 m pour les poids-lourds et 5,50 m pour les voitures légères.

## **ARTICLE AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.**

---

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

### Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

### **4-3 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, stockage des ordures ménagères...)

Il est nécessaire de prévoir, sur chaque terrain faisant l'objet d'un permis de construire, un local pour le stockage des ordures ménagères.

Pour toutes constructions sur un terrain, les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

---

**6-1** Les constructions (sauf annexes et portiques éventuels) doivent être implantées à 5 m en retrait de l'alignement actuel ou futur.

**6-2** La marge minimum de retrait sera égale à la hauteur de la construction ( $L = H$ ).

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

---

**6-1** Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

**7-1** Le retrait des constructions au droit des limites séparatives sera égal à la hauteur ( $L=H$ ) du bâtiment projeté.

#### **ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

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

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de la surface de la parcelle.

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

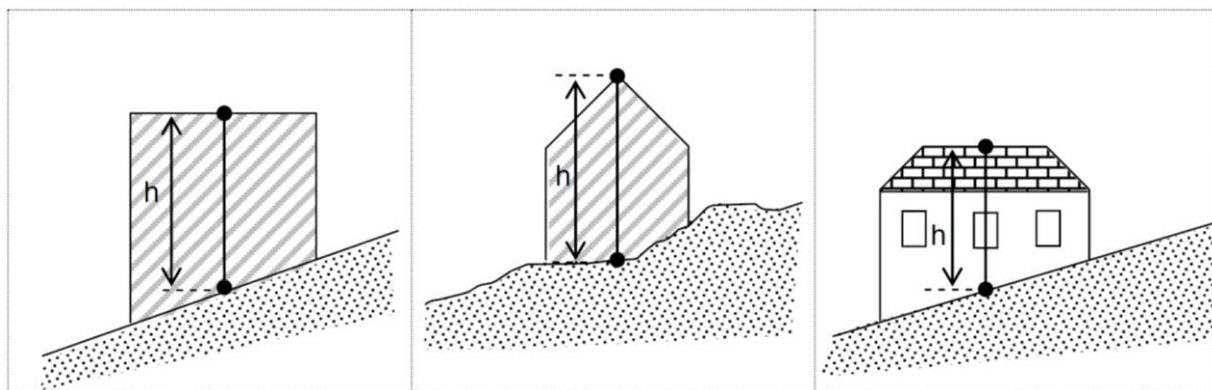
---

**10-1** La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à l'article AUe 10-1.

**10-3** Les locaux techniques des toitures terrasses d'une hauteur supérieure à 1 m 20 sont interdits.

**10-4** La hauteur au point le plus haut des constructions, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



**10-5** La hauteur au point le plus haut des annexes et locaux techniques est de 3m50.

### **ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

**11-1** Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

**11-2** Les clôtures doivent être constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifiée ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieure à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

### **ARTICLE AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé le nombre de places suivantes :

**12-1** Pour les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logements de fonction.

**12-2** Autres catégories de constructions, devront être réalisées :

- 1 aire de stationnement représentant 60% de la surface de plancher pour les bureaux et services ;
- 1 aire de stationnement représentant 25% de la surface de plancher pour les entrepôts commerciaux ;
- 1 aire de stationnement représentant 75% de la surface de plancher pour les commerces ;
- 1 place pour 2 chambres (ou 4 lits à 1 personne) pour les restaurants ;

- 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle à manger pour les hôtels, hôpitaux et cliniques ;
- 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement (desserte et accès compris).

**12-3** Dans tous les cas, une aire de stationnement adaptée aux opérations de chargement et de déchargement des poids-lourds devra être aménagée. Ces aires sont prises en compte dans les surfaces de stationnement.

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

---

**13-1** Les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison de deux arbres à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, notamment les marges de recul par rapport aux voies publique ou privée d'accès à la propriété.

**13-2** Les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres à haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de voirie

**13-3** Les arbres existants doivent être conservés. Dans le cas contraire, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 arbres de taille équivalente.

---

## **CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Cette zone réservée à l'exercice des activités agricoles.

### **ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article A 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions techniques liées aux exploitations agricoles, y compris les logements des exploitants et les logements de fonction des aides familiaux et salariés à condition que l'exploitation ait une surface minimum d'installation pondérée, fixée par arrêté du Ministre de l'Agriculture.
- L'extension ou la modification des constructions existantes sans entraîner la création d'un logement supplémentaire ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols, nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;

En secteur Az, sont autorisées les constructions d'ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.

### **Protections- risques-nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

### **Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :**

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

#### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains.

#### **3-3 Accès**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

---

### **4-1 Eau**

Le raccordement au réseau existant d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui la requiert.

### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

### Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

**6-1** Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement

**6-2** Les dispositions de l'article A 6-1 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

**7-1** Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives. Une marge de recul est portée à 6 m pour les autres bâtiments.

**7-2** Les dispositions de l'article A 7-1 ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments disposés sur une même propriété, la distance sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 m.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

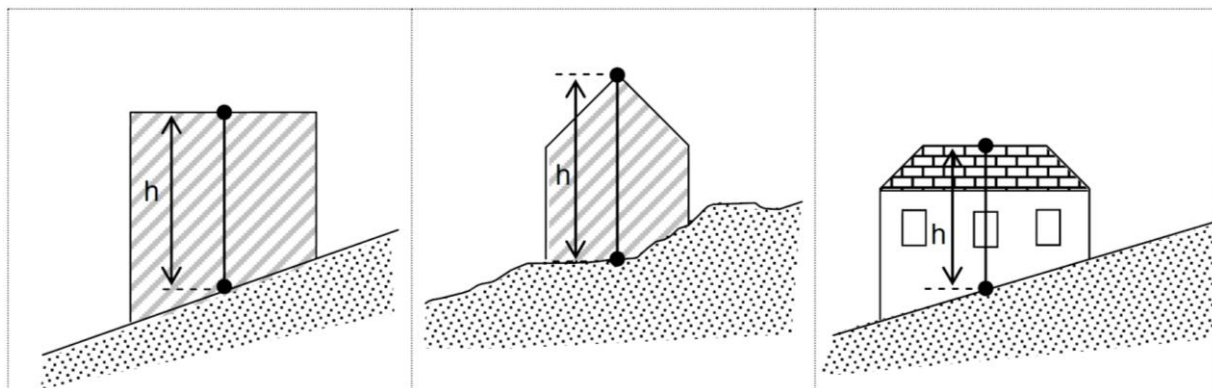
## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10-1** La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à . 11 m.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à l'article A 10-1.

**10-3** Les locaux techniques des toitures terrasses sont interdits.

**10-4** La hauteur au point le plus haut des constructions pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

**11-1** Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte aux sites naturels auxquels elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment proscrits les pastiches d'architectures étrangères à la région Ile de France, les tôles ondulées en acier galvanisé ou en amiante ciment, les couvertures en papier goudronné. Les maçonneries en matériaux apparents tels que pierre, bois, briques pleines, blocs de béton creux teintés dans la masse et appareillés doivent être préférées aux maçonneries destinées à être enduites.

**11-2** Les clôtures sont soumises à déclaration. Elles sont constituées généralement de haies vives et d'arbustes, et, pour les besoins de l'activité agricole, les grillages sont admis.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

---

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

## CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone est une zone naturelle protégée.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions quelles que soient leur usage ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement ou le confortement des constructions existantes à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modification du volume du bâti.
- 

#### **Protections- risques- nuisances**

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

#### **Secteurs soumis aux risques de ruissellement des eaux pluviales :**

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, de ne pas réaliser d'ouvertures (notamment soupiraux et portes de garage) en façade de la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de

l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Dans les espaces repérés comme « espaces paysagers remarquables » sur le plan de zonage », en application de l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2003, toute demande de défrichement concernant un espace boisé de plus d'un hectare est soumise à une autorisation préalable de défrichement du service forestier de la Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant la marge de retrait relative au Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage.

---

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

#### **3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cette voie de desserte doit répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **3-2 Caractéristiques requises en cas de création de voies privées sur une parcelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévues sur les terrains.

---

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

---

#### **4-1 Eau**

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence du réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage, ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4-2 Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Eaux usées domestiques : le branchement de toute construction à usage d'habitat ou d'activités économiques sur le réseau existant est obligatoire. Toutefois en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions pourront être équipées d'un système d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Eaux usées industrielles et assimilées :

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable qui doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

#### **4-3 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, éclairage public...)**

Pour toutes constructions sur un terrain, les réseaux électriques et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

---

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

---

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

**6-1** Les constructions pourront être implantées à l'alignement de l'emprise des voies, avec une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe des voies.

---

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

La distance minimale de tout point d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives devra être d'au moins 6 m.

---

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

---

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

L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de la surface de la parcelle.

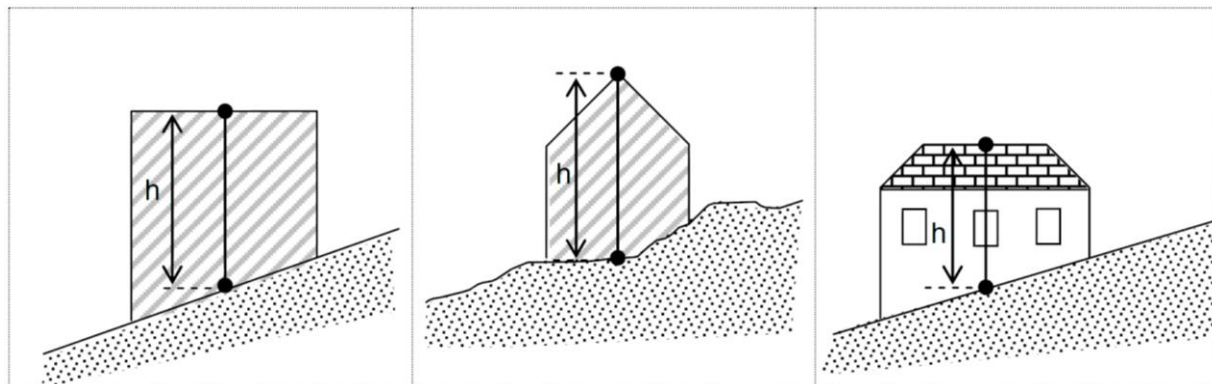
## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10-1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

**10-2** Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à l'article N 10-1.

**10-3** Les locaux techniques des toitures terrasses sont interdits.

**10-4** La hauteur maximale de 8 m, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES.

**11-1** Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte aux sites naturels auxquels elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment proscrits les pastiches d'architectures étrangères à la région Ile de France, les tôles ondulées en acier galvanisé ou en amiante ciment, les couvertures en papier goudronné. Les maçonneries en matériaux apparents tels que pierre, bois, briques pleines, blocs de béton creux teintés dans la masse et appareillés doivent être préférées aux maçonneries destinées à être enduites.

**11-2** La pente des couvertures des bâtiments à toiture doit être comprise entre 35° et 45°

**11-3** Les toitures terrasses sont autorisées si la qualité architecturale du projet justifie l'emploi d'une telle couverture.

**11-4** Les clôtures sont soumises à déclaration. En bordure de voie publique ou privée, l'implantation doit se faire à l'alignement et la clôture doit être constituée soit d'un mur de pierre soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille à claire-voie, l'ensemble ayant au maximum 1 m 80 de haut (sauf mur de soutènement). Les haies et grillages sont tolérés ; les clôtures en bois, les murs constitués d'éléments préfabriqués, les clôtures décoratives et chantournées... sont proscrits. Les clôtures en limites séparatives ne font l'objet d'aucune prescription autre que celle du respect du site.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

**13-1** de traiter en espaces verts plantés d'arbres les parties de terrain non bâties ou non occupées par les installations sportives, avec un minimum d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13-2** Tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre

## LEXIQUE

### Alignement

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur et la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

### Bâtiment annexe :

Il s'agit d'un bâtiment à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc. situé sur le même terrain que la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Sa superficie est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées.

Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Constructions à usage de commerce : constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux : constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Equipements d'infrastructure : le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Les installations classées sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- Les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

#### Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, .... Voir le mode de calcul à la page suivante.

#### Surface de plancher :

Au titre de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.».

Reconstruction après sinistre dans le volume existant: il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Aménagement dans le volume existant: il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface de plancher par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

#### Notion d'ouverture créant des vues directes

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol, les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres opaques,
- Les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la

façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Terrain bâti existant: il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Marge de retrait : il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Façade : côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

Hauteur de la construction : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Sous-sol : partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Rez-de-chaussée: premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous sol s'il existe.

Clôture : dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Extension : augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.  
Extension mesurée : extension qui a pour objet de ne pas augmenter la SHOB existante de plus de 20 m<sup>2</sup>.

Immeuble bâti non conforme : construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Alignement par rapport aux voies : L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Espaces éco-aménageables : Les espaces verts sans lien direct avec la terre naturelle en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 0.80 m.  
(Espaces verts sur dalle)

Sont exclus de cette catégorie, les toitures et murs végétalisés.

Espaces perméables : Les espaces en continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.

## **ANNEXES DEFINITIONS RAPPELS**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisés, au titre de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme: des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme au règlement d'une zone, des travaux sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité (ex : remise en bon état, changements d'affectation...).

### **PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

### **DROITS ACQUIS**

---

Au titre du nouvel article L111.3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de trois ans à compter de l'événement.

### **IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

---

Conformément à l'article L421-3 du Code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit d'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### **PROTECTION ARCHITECTURALE**

---

Il est rappelé que, conformément à l'article R421-38.4 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## **NORMES APPLICABLES POUR LA REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Les caractéristiques minimales des places de stationnement et des aires d'accès ou d'évolution sont les suivantes :

- Longueur = 5 m ;
- Largeur = 2 m 30 ;
- Dégagement = 6 m ou 5 m 50 si impossibilité technique ;
- Rampe à sens unique = 3 m 50 ou 3 m si impossibilité technique ;
- Rampe à double sens = 6 m ou 5 m 50 si impossibilité technique ;
- Les 5 premiers mètres de la rampe à partir de l'alignement auront une pente maximale de 8 %. L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée doit se faire à l'intérieur de la propriété et non à partir de la voie.

Tout nouveau parc de stationnement sera prévu avec des places réservées aux handicapés.