

## CHAPITRE UA

**CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LE CENTRE ANCIEN DU BOURG.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés :

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains. Les établissements qui seront autorisés ne pourront avoir une superficie de plancher hors œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- **La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités** si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

***RAPPELS***

*Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l' article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.*

**PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES**

**Eléments paysagers à protéger :** les murs de clôture, les bâtiments remarquables, les plantations d'alignement et un arbre isolé remarquable, les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l' article L 123.1 - 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

**Vestiges archéologiques :** un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 les secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

**1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

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

**1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.**

**2 - ASSAINISSEMENT**

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### **b) - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

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

Aucune prescription

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Dans ce cas, l'alignement des voies ou la limite d'emprise des voies privées sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et seront constituées d'un mur en maçonnerie pleine, d'une hauteur minimum de 2 m, sans pouvoir excéder la hauteur des clôtures contiguës, uniquement percé d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...).
- aux abris de jardin et aux piscines non couvertes.

<p><b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b></p>
--

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones etc...).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m**.

**CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

**Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

**Couverture**

Les toitures seront réalisées en tuiles plates ou petit moule, de couleur brun clair nuancé. L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximum : 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

**Capteurs solaires**

La pose de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

**Murs**

**Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

**Couleur :**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

**Ouvertures**

A l'exception des portes de garage, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les bâtiments remarquables répertoriés au plan de zonage 1/2 et protégés au titre de l'article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme ne devront pas être percés de nouvelles baies dans les parties des murs situées à l'alignement des voies.



### Clôtures

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre. Ces deux mises en œuvre seront utilisées pour créer une modénature ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimum de 1 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;

Leur hauteur minimale sera de 2 m sans pouvoir excéder la hauteur des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2 m.

Les murs seront couverts de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un couronnement exécuté en ciment, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

Est notamment proscrit, l'utilisation du ciment gris ou blanc pour le rejointoiement des pierres.

**Les clôtures en limites séparatives** pourront être constituées :

- soit d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc..... ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées pour créer une modénature.

### Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. La pente de toiture et les matériaux utilisés seront identiques à la couverture de l'habitation principale.



### **Divers**

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol dans un massif végétal.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

### **Éléments remarquables du paysage**

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Les bâtiments remarquables ne devront pas être percés de nouvelles baies dans les parties des murs situées à l'alignement des voies.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après :

- **constructions à usage d'habitation** :

- 2 places par logement ;

- les places « commandées », c'est à dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

Cette règle ne s'applique pas aux changements de destination, aux travaux ou aux extensions de constructions existantes dès lors qu'ils n'entraînent pas de création de logements ou de surface hors œuvre nette supplémentaire supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

Stationnement deux roues : 1% minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

- 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

- autres constructions et installations :

- le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

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

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50 % du terrain situé dans la zone UA.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Des extensions modérées des constructions existantes pourront également être autorisées, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

### **PLANTATIONS A REALISER**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

### **PLANTATIONS D'ALIGNEMENT et ARBRE REMARQUABLE**

Les plantations d'alignement et l'arbre remarquable identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription

## CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION RECENTS DE LA COMMUNE, A CARACTERE RESIDENTIEL**

**Elle comprend les secteurs :**

**UGa : Secteur d'habitat individuel issu de programmes groupés ;**

**UGb : Secteur de plan de masse du centre bourg ;  
qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 3, 6,7, 8, 9, 12, 13 et 14.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - .d'activités industrielles ;
  - .d'entrepôts ;
  - .d'hôtellerie ;
  - .de commerce ;
  - .agricole.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

**ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés :

- **Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains, et qu'ils n'excèdent pas **60 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.
- **La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités** si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

**RAPPELS**

*Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 du Code de l'Urbanisme.*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (articles L 442.1 et suivants, articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.*

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la RD 27 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

**Vestiges archéologiques :** un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 les secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

**Eléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les murs de clôture, les arbres remarquables, les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UG 3, UG 11 et UG 13, en application de l'article L 123.1 – 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.



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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

### **SECTEUR UG<sub>b</sub>**

Cet îlot sera desservi depuis la rue du Moutier jusqu'à la rue du Général de Gaulle par une voie à créer matérialisée au plan de masse intégré à l'article 6 du présent règlement.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

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

Aucune prescription

#### **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### **ZONE UG sauf SECTEURS UGa et UGb**

Les constructions doivent être édifiées :

- à une distance **d'au moins 4 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 4 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

### **SECTEUR UGa**

Les extensions et reconstructions devront se faire dans le respect de l'implantation actuelle des constructions.

Des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 10 m<sup>2</sup> pourront toutefois être implantées en second rang par rapport au bâtiment principal.

### **SECTEUR UGb**

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement (voir page suivante).

Des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 10 m<sup>2</sup> pourront toutefois être implantées au delà des zones d'implantation à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...)



**ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

**ZONE UG et SECTEUR UGa**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

**SECTEUR UGb**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement. Elles peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'imposent.

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

**Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

**Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

**CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones etc...).



Secteur UG<sub>b</sub>, les constructions annexes pourront être édifiées au delà des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement, dans les mêmes conditions de hauteur et d'emprise au sol rappelées ci-dessus.

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

**ZONE UG et SECTEUR UG<sub>a</sub>**

Aucune prescription

**SECTEUR UG<sub>b</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse annexé au présent règlement, à l'exception des constructions annexes si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

**ZONE UG et SECTEUR UG<sub>a</sub>**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

**SECTEUR UG<sub>b</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse annexé au présent règlement, à l'exception des constructions annexes si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- à la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 10 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...).

**ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

**CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CLOTURES.**

**Clôtures sur rue :**

Elles doivent être exclusivement constituées, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,50 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.

Le mur sera couvert de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un couronnement exécuté en ciment, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.

- d'un mur d'une hauteur minimum d'1 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) d'une hauteur n'excédant pas 1 m.

- d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.



**Les clôtures en limites séparatives** seront constituées d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

**Les abris de jardin** auront un aspect simple. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté foncé mat.

### **Divers**

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol dans un massif végétal.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

### **Éléments remarquables du paysage**

Le **petit patrimoine et les murs de clôture** localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

## **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après :

- constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement ;
- les places « commandées », c'est à dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.
- stationnement deux roues : 1 % minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
- 1 place par logement ;

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

- autres constructions et installations :
- le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.

### **SECTEUR UGb**

Une partie des places de stationnement pourra être réalisée dans un parking aménagé derrière le mur qui borde la rue du Général de Gaulle.

### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50 % du terrain situé dans la zone UG.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**LES ARBRES REMARQUABLES.**

Les arbres remarquables identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

**SECTEUR UGb**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

Les voies et le parc de stationnement à créer seront bordés de massifs arbustifs et d'arbres de haute tige.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**ZONE UG et SECTEUR UGb**

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.40.**

**SECTEUR UGa**

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.50.**

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

## CHAPITRE N

**CETTE ZONE NATURELLE OU FORESTIERE EST PROTEGEE  
EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX  
NATURELS ET DES PAYSAGES**

Elle comprend les secteurs :

- Na : Secteur comportant des équipements sportifs et de loisirs**
- Naa : Secteur destiné à des équipements, sportifs et de loisirs et à des équipements d'intérêt général producteurs d'énergie renouvelable**
- Nb : Secteur d'habitat isolé**
- Nc : Terrains cultivés en cœur d'îlot qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 7, 10, 11 et 13.**

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

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - . **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - . **d'hôtellerie**
  - . **de commerce et d'artisanat**, hormis les activités admises dans le secteur Nb à l'article 2 ;
  - . **de bureaux et de services**
  - . **de locaux industriels**
  - . **d'entrepôts**
  - . **agricole**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, aux activités sportives et de loisirs et aux équipements d'intérêt général producteurs d'énergie renouvelable admis à l'article 2, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**

- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à l'exception de celles admises dans les secteurs Na et Naa.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public à l'exception des aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations qui y sont liées, admises dans les secteurs Na et Naa à l'article 2.

<b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
---

Sont autorisés :

**ZONE N, secteurs Na, Naa , Nb et Nc**

- **L'extension et l'aménagement des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la SHON après extension n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

**Secteur Na**

- **Les constructions et installations à destination de sports et de loisirs** à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur.

- **La réalisation d'aires de stationnement** à condition qu'elles soient paysagers et que le traitement du sol permette une bonne intégration au site.

**Secteur Naa**

- **Les constructions et installations à destination de sports et de loisirs** à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et sous réserve que la surface hors œuvre brute n'excède pas 1600 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur.
- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur.
- **La réalisation d'aires de stationnement** à condition qu'elles soient paysagers et que le traitement du sol permette une bonne intégration au site.
- **Les équipements d'intérêt général producteurs d'énergie renouvelable** sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- **Les installations et constructions** nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt général producteurs d'énergie renouvelable dans la limite d'une surface hors œuvre brute totale n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

**Secteur Nb**

- **Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages, et qu'ils n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- **Les constructions annexes** sous réserve que la surface hors œuvre brute n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

**Secteur Nc**

- **Les constructions à usage d'abri de jardin** sous réserve que la surface hors œuvre brute n'excède pas 10 m<sup>2</sup> par jardin.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

***RAPPELS***

*Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*

*Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.*



*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.*

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Cette zone présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières.**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage 1/2 les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence de carrières.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Dans ces secteurs, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux plans de zonage 1/2 et 2/2 afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**Protection du captage d'eau potable.** Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 le périmètre de protection du captage d'eau potable. Toutes mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

En outre, une zone non aedificandi de 150 m de rayon devra être respectée en amont du puits de captage conformément à l'arrêté préfectoral, du 1<sup>er</sup> février 1962, portant Déclaration d'Utilité Publique.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage des RD 27 et 927 repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

**Éléments paysagers à protéger :** les murs de clôture, les vergers et les remises boisées, les arbres isolés remarquables, les plantations d'alignement, les haies brise-vent, les boisements, les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13 en application de l'article L 123.1 – 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies et cheminements repérés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

**Zone de protection du captage d'eau potable.** Un liseré graphique matérialise cette zone sur les plans de zonage 1/2 et 2/2. Le traitement des eaux usées doit assurer la protection du captage d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

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

Aucune prescription

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

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

##### **Zone N, secteurs Na, Naa et Nb**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

##### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

**Secteur Nc**

Les constructions à usage d'abri de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives ou respecter des marges d'isolement d'au moins 2,50 m.

**CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Zone N et secteurs Naa et Nb**

La hauteur (H) des constructions et des équipements d'intérêt général producteurs d'énergie renouvelable ainsi que les installations liées à leur bon fonctionnement, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

**Secteur Na**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et les installations à caractère sportif et de loisirs si les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

**Secteur Nc**

La hauteur (H) des constructions à usage d'abri de jardin, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,20 m.

**CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Secteur Nc**

Les abris de jardin doivent avoir un aspect simple. Les toitures seront réalisées en tuiles et les façades en bois teinté foncé mat.

**Éléments remarquables du paysage**

**Les murs de clôture** localisés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés, s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès.

**ARTICLE N 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**Secteurs Na et Naa**

Des écrans, composés d'arbustes de haies de plusieurs essences ou sous forme de haies bocagères, seront plantés autour des aires de stationnement.

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**LES VERGERS ET LES REMISES BOISEES, LES ARBRES ISOLEES REMARQUABLES, LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT, LES HAIES BRISE-VENT,** identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

Un boisement situé dans la frange boisée « des Baudières », au dessus de la RD 927, fait l'objet également d'une protection en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme. Le caractère boisé de cette frange devra être conservé au maximum.

Tout défrichement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en application des articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.