



# REGLEMENT

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARCQ - EN - YVELINES

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU du



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	8
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	18
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	19
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE .....</b>	<b>20</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	20
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	21
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	23
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	24
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH .....</b>	<b>25</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	25
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	36
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	36
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUC .....</b>	<b>37</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	38
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	46
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	46
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUS .....</b>	<b>47</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	47
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	48
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	49
SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES .....	49
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>50</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	50
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	51
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	54

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES ..... 54

**TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ..... 55**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 55

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 56

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 60

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES ..... 60

**ANNEXE : FORMES DES LUCARNES ..... 61**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31/12/2015).

### **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARCQ, département des Yvelines (78) et à toute construction faite dans un cadre légal de déclaration aux autorités compétentes.

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
  - R. 111-2 et suivants.
2. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
3. Les servitudes d'utilité publique

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Pour rappel, un terrain n'est constructible que si le projet de construction/division prévoit un accès à la voie publique et un point d'accroche aux réseaux divers.

### Les zones à urbaniser :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les premières zones seront nommées AUC. Les secondes seront nommées AUs.

### Les zones agricoles :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

### Les zones naturelles :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

#### **Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16**

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;
- aux occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### **RAPPELS :**

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. (L113-1 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu

public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. (L113-2 du code de l'urbanisme).

- La claire-voie désigne un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour et le bruit (ex : grille – grillage). Par exemple, les panneaux en bois ou en plexiglass ne sont pas des éléments à claire-voie.
- Un accès dessert une construction principale. Une voirie dessert plusieurs constructions principales.
- Sont considérées comme annexes/locaux accessoires aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m<sup>2</sup>, les ateliers (bricolage, peinture...), les kiosques. Les annexes/locaux accessoires sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes/locaux accessoires doivent être un complément à la construction principale, avoir une emprise au sol limitée à 25m<sup>2</sup> et être hautes de 3,50 mètres maximum hors tout. Pour rappel, une annexe/local accessoire à l'habitation n'a pas une vocation d'habitation. Son usage doit rester complémentaire à l'habitation.
- En application de l'article L123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme, les chemins reportés au plan de zonage devront rester ouverts à la circulation publique non motorisée.
- En application de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage reportés au plan de zonage devront être préservés. Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.
- Sur l'ensemble du territoire communal, l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme (version du 01/12/2014) ne s'applique pas. Le projet sera étudié non pas sur son ensemble mais au cas par cas.
- On entend par façade, une face de la construction.

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua

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

#### **Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les golfs.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

#### **Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

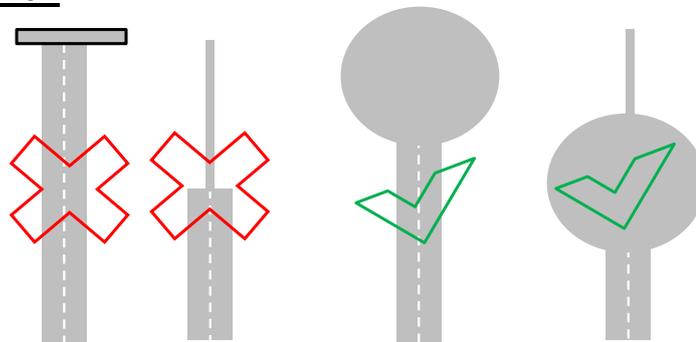
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles ne dépassent pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### Article 3 – Ua : accès et voiries

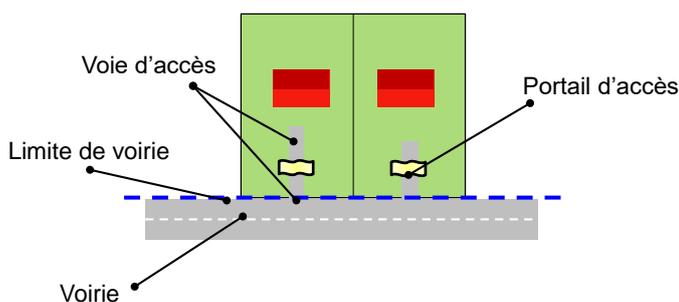
- Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter sans jamais être inférieure à 4 mètres de large.
- Toute occupation et tout usage du sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large.
- Une voirie se terminant en impasse destinée à la circulation automobile devra prévoir une placette de retournement de 21 mètres de diamètre minimum.

#### Illustration explicative :



- Les portails pourront observer un recul au moins égal à 5 mètres de la limite de la voirie afin de garantir une sécurité publique satisfaisante.

#### Illustration explicative :



Voirie = chaussée + trottoirs + bordures vertes

Voirie: espace desservant plusieurs constructions principales

Accès = portail + voie

Accès: espace desservant une seule construction principale

## **Article 4 – Ua : desserte par les réseaux**

### **A. Eau potable :**

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

### **B. Assainissement :**

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **C. Eaux pluviales :**

- Prioritairement la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle d'accueil du projet.
- Seuls les excédents pourront être évacués par le réseau collectif séparatif s'il existe.
- Pour rappel, les eaux pluviales ne peuvent pas être déversées directement ou indirectement sur les parcelles voisines.

### **D. Réseaux secs :**

- Les réseaux secs seront enterrés.

### **E. Divers :**

- Les réseaux de gaz, s'ils existent, seront enterrés.
- Les citernes ne devront pas être visibles de l'espace public.

## **Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

## **Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

### **Constructions principales hors équipements publics :**

- Les constructions principales devront être bâties à l'alignement des voies.
- Elles pourront s'établir avec un recul de ces voies si une autre construction principale sur la même parcelle est aussi en recul et sous réserve de s'aligner avec la construction principale existante.
- Un recul minimal de 5 mètres sera préconisé pour les portails des constructions à usage d'habitation.

### **Annexes à l'habitation :**

- Les locaux accessoires de moins de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire soit en limite des emprises publiques soit avec un recul minimal de 1 mètre de l'alignement des voies.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies.

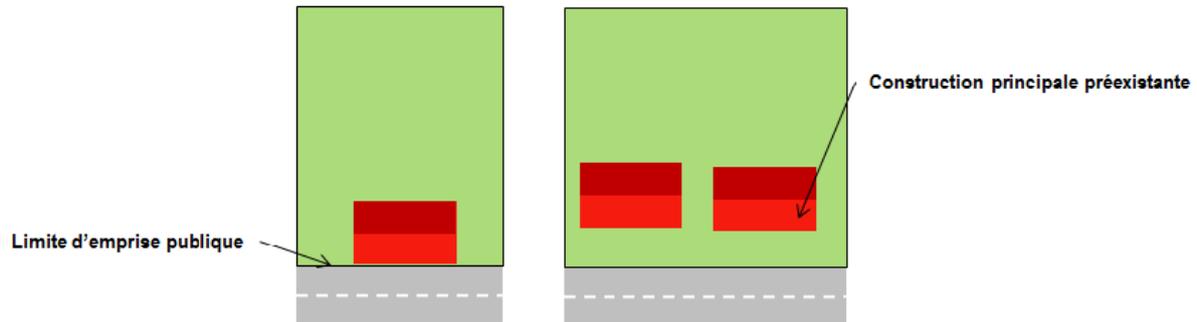
### **Equipement public :**

- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

### **Divers :**

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques mentionnées dans cet article 6 ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

## Illustrations explicatives pour le cas d'une construction principale à usage d'habitation :

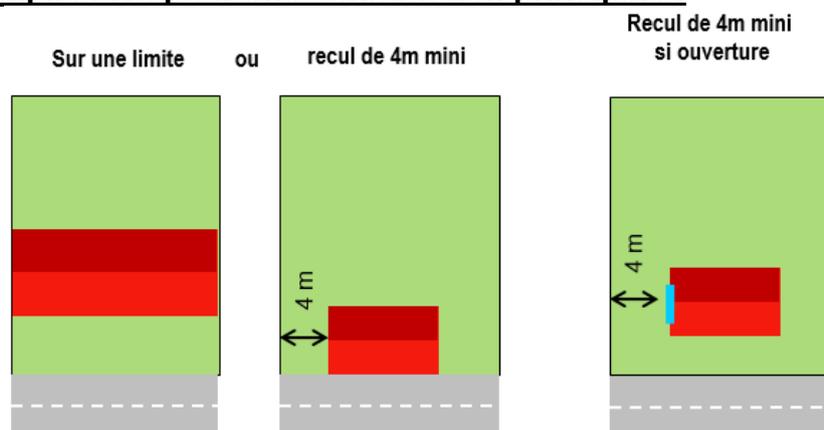


## Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Constructions principales et extensions :

- En cas de façade aveugle, la construction doit soit s'implanter sur la limite séparative latérale soit avoir un recul minimal de 4 mètres de la limite séparative la plus proche de cette façade.
- En présence d'ouverture sur façade, la construction doit s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres de la limite séparative la plus proche de cette façade.

### Illustration explicative pour une construction principale :



### Annexes/locaux accessoires :

- Les annexes/locaux accessoires de moins de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus.
  - En cas d'absence d'ouverture, leur implantation devra se faire soit sur limite séparative soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

- En présence d'ouverture, la construction doit s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives.
- Lorsque la construction annexe est en limite séparative, la hauteur maximale sur la limite ne pourra excéder 2,50 mètres.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

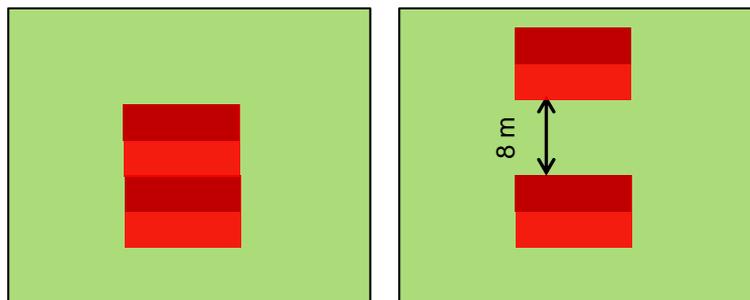
#### Divers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'adaptation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.

#### **Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- Les constructions principales devront soit être contiguës soit observer une distance d'au moins 8 mètres entre elles en tout point.

#### **Illustration explicative :**



#### **Article 9 – Ua : emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

- Non réglementé

## Article 10 – Ua : hauteur des constructions

La hauteur maximale des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

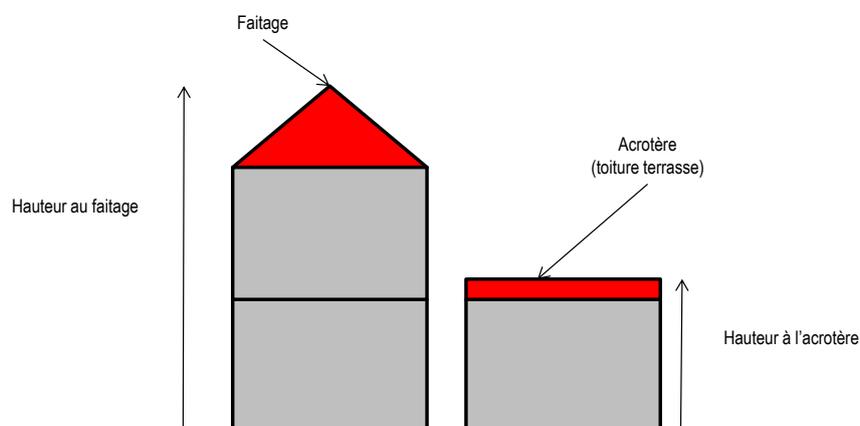
### Règle principale

- Pour des volumes de type R+C, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faitage et à 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit. Pour des volumes de type R+1+C, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage et à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit.

### Cas particuliers :

- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez de chaussée n'excède pas 40cm du sol naturel.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### Illustration explicative : retirer un étage de la toiture plate :



## **Article 11 – Ua : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- La ligne principale de faitage sera disposée parallèlement ou perpendiculairement à la voie pour les constructions implantées à moins de 10 mètres des voies.
- L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.
- Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses (sauf au centre village) aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords en pignon.
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées :
  - La façade, comportant le pan le plus long, est au moins une fois et demi plus longue que la largeur du pignon, sans pouvoir, en

aucun cas, dépasser vingt mètres sans décrochement d'au moins 1,50 mètres sur cette façade longue.

- Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes).
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez de chaussée n'excède pas 40cm du sol naturel.

#### A. Façades

- La couleur des matériaux de constructions neuves, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes du site.
- En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtres, ..., ne pourront être apparents.

#### B. Clôtures :

- Si les clôtures sont prévues, elles doivent figurer au dossier qui comporte leur dessin et leur description.
- Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère à la région sont interdites.
- En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtres, ..., ne pourront être apparents.
- Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.
- De même, les ouvrages d'entrée (portails, portes, ...) doivent être d'un modèle simple.
- Les clôtures sur voies peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs pleins, soit de haies végétales pouvant être doublées d'une grille ou d'un grillage, soit de murs bahuts (hauteurs maximales 0,70 mètre) surmontés d'éléments à claire-voie dans les proportions 1/3 plein – 2/3 à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres en limites séparatives.

### C. Toitures :

- Les toitures terrasses ne pourront couvrir qu'une surface maximale de 25% de l'emprise au sol de la construction d'accueil du projet.
- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les toitures en chaume ainsi que pour les éléments singuliers (tourelles, ...).
- Les toitures des vérandas, jardins d'hiver et autres verrières sont exonérées des règles de pente ci-dessus.
- En cas d'agrandissement d'un bâtiment, la couverture de la nouvelle construction pourra être de même pente que l'ancienne.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le tiers de la longueur du pan le plus long.
- La largeur d'une lucarne ou d'un châssis vitré ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout, tout en restant inférieure à leur hauteur.
- L'espace entre plusieurs lucarnes et/ou châssis vitrés ne peut être inférieur à 1,5 mètre.

### D. Percements :

- Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf les baies de portes fenêtres ouvrant au rez de chaussée.

### E. Constructions annexes :

- Le traitement des façades et des toitures (matériaux, couleurs) des annexes ou dépendances (garages, remises, buanderie...) sera harmonisé avec celui de la construction principale (identique ou en rappel...).
- Les serres doivent être peu visibles des voies et chemins.

F. Antennes :

- Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont placées au sol, sauf si elles sont en tôle perforée de couleur brune ou transparente. Elles ne pourront, quelle que soit leur forme et leur couleur, dépasser du faitage des constructions.

**Article 12 – Ua : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Hors opération de logement social, pour les constructions principales nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement pour les cinquante premiers mètres carrés de surface de plancher puis une place supplémentaire minimum par tranche de cinquante mètres carrés entamée.
- En cas de logement locatif social, une place de stationnement sera exigée par logement.
- Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation de plus de 50m<sup>2</sup>, une place de stationnement devra être réalisée sur la parcelle d'accueil par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Article 13 – Ua : espaces libres et plantations**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Au moins 15% de la surface parcellaire accueillant le projet de construction doit rester perméable aux eaux pluviales.
- En limite de zones agricole (A) ou naturelle (N), les haies seront épaisses et d'essences locales.

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

**Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé

## SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

### **Article 15 – Ua : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

### **Article 16 – Ua : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

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

#### Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
  - Les habitations légères de loisirs.
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les résidences mobiles d'habitat.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les golfs.
  - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'habitations, d'entrepôt ou pour l'artisanat.

#### Article 2 – Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés et toute installation utile au sport de plein air à condition d'être compatible avec les vocations ludiques, récréatives ou d'utilité publique de la zone.

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

### **Article 3 – Ue : accès et voiries**

- Non réglementé

### **Article 4 – Ue : desserte par les réseaux**

#### **A. Eau potable :**

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

#### **B. Assainissement :**

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **C. Eaux pluviales :**

- Prioritairement la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle d'accueil du projet.
- Seuls les excédents pourront être évacués par le réseau collectif séparatif s'il existe.
- Pour rappel, les eaux pluviales ne peuvent pas être déversées directement ou indirectement sur les parcelles voisines.

#### **D. Réseaux secs :**

- Les réseaux secs seront enterrés.

#### **E. Divers :**

- Les réseaux de gaz, s'ils existent, seront enterrés.
- Les citernes ne devront pas être visibles de l'espace public.

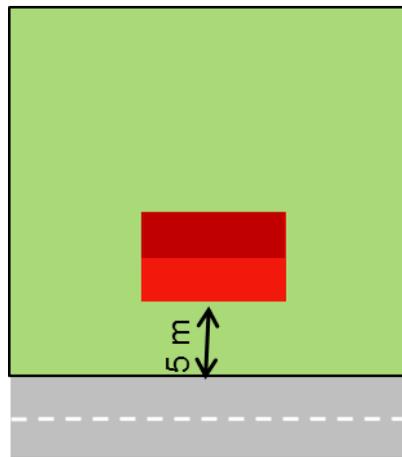
### **Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

**Article 6 – Ue : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

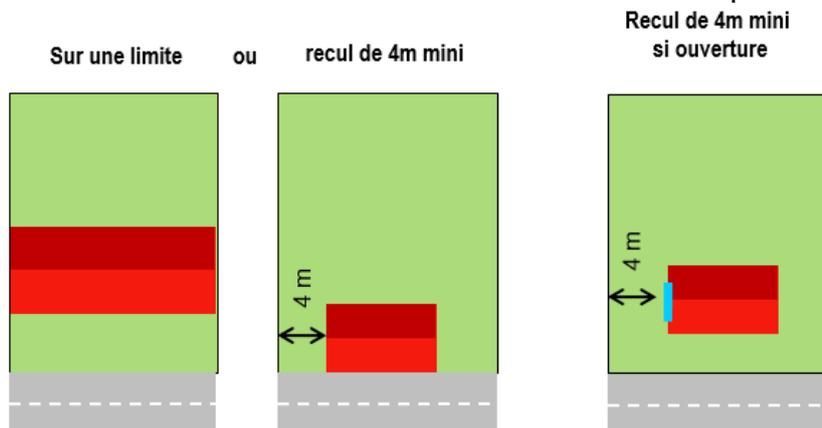
- Toute construction ou installation en dehors des équipements publics devra se faire à une distance d’au moins 5 mètres.
- Les équipements publics pourront soit s’implanter en limite d’emprise publique soit avec un retrait d’au moins 1mètre.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire dans une bande de 0 à 0,50 mètre tout en restant accessible par la voie publique.



**Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

- Toute construction ou installation devra se faire soit en limite séparative soit à une distance d’au moins 4 mètres des limites séparatives



**Article 8 – Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article 9 – Ue : emprise au sol**

- Non réglementé.

**Article 10 – Ue : hauteur des constructions**

La hauteur maximale des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout.

**Article 11 – Ue : aspect extérieur**

- Non réglementée

**Article 12 – Ue : stationnement**

- Non règlementé

**Article 13 – Ue : espaces libres et plantations**

- Non règlementé

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementée

**SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES****Article 15 – Ue : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

**Article 16 – Ue : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uh

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

#### **Article 1 – Uh : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les résidences mobiles d'habitat.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les golfs.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

#### **Article 2 – Uh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations à usage commercial, hôtelier, artisanal, d'entrepôts et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles (environnements sonore, olfactif...) avec la proximité des habitations.

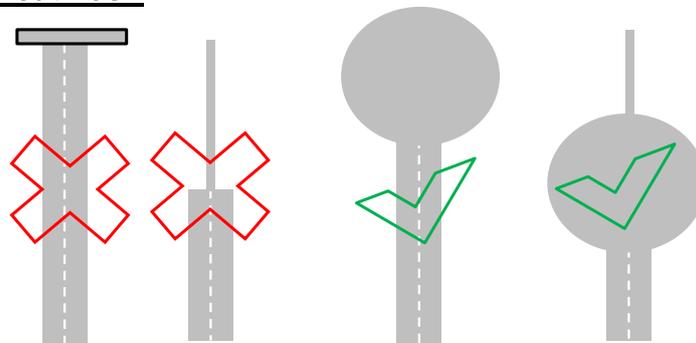
### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 3 – Uh : accès et voiries**

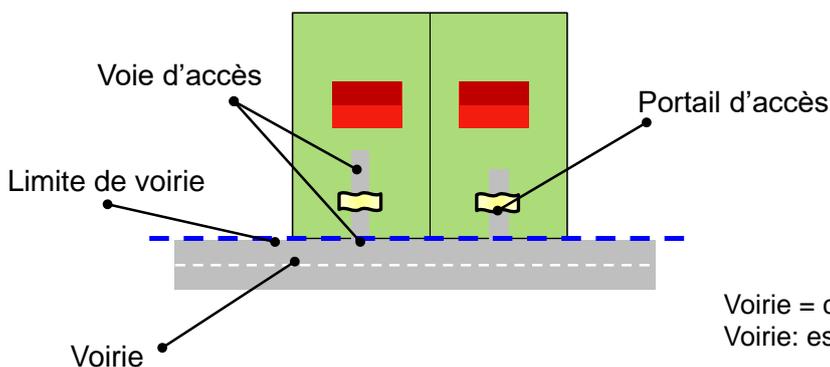
- Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter sans jamais être inférieure à 4 mètres de large.

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles sans être inférieure à 4 mètres de large.
- Une voirie se terminant en impasse ou en « voirie non destinée à la circulation automobile » devra prévoir une placette de retournement de 21 mètres de diamètre minimum.

### Illustrations explicatives :



- Les portails pourront observer un recul au moins égal à 5 mètres de la limite de la voirie afin de garantir une sécurité publique satisfaisante.



Voirie = chaussée + trottoirs + bordures vertes  
 Voirie: espace desservant plusieurs constructions principales

Accès = portail + voie  
 Accès: espace desservant une seule construction principale

#### **Article 4 – Uh : desserte par les réseaux**

##### **A. Eau potable :**

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

##### **B. Assainissement :**

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **C. Eaux pluviales :**

- Prioritairement la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle d'accueil du projet.
- Seuls les excédents pourront être évacués par le réseau collectif séparatif s'il existe.
- Pour rappel, les eaux pluviales ne peuvent pas être déversées directement ou indirectement sur les parcelles voisines.

##### **D. Réseaux secs :**

- Les réseaux secs seront enterrés.

##### **E. Divers :**

- Les réseaux de gaz s'ils existent seront enterrés.
- Les citernes ne devront pas être visibles de l'espace public.

#### **Article 5 – Uh : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

## **Article 6 – Uh : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

### **Constructions principales hors équipements publics :**

- Tout point d'une construction devra être implanté avec un recul minimal de 5 mètres des voies.
- Toutefois si une construction principale des parcelles contigües est déjà implantée en limite d'emprise publique ou dans les 5 premiers mètres, le faitage principal de la construction à venir devra s'aligner sur celui existant.

### **Annexes à l'habitation :**

- Les locaux accessoires de moins de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire soit en limite des emprises publiques soit avec un recul minimal de 1 mètre de l'alignement des voies.
- Les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies.

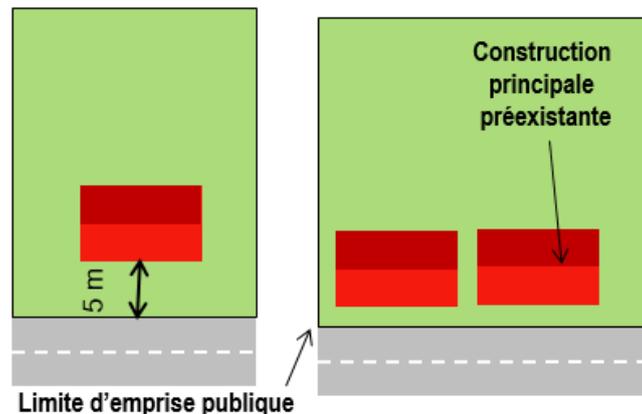
### **Equipement public :**

- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

### **Divers :**

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques mentionnées dans cet article 6 ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation existante à l'approbation du PLU, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

## Illustrations explicatives pour le cas d'une construction principale à usage d'habitation :



## Article 7 – Uh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales :

- En cas de façade aveugle, la construction doit soit s'implanter sur la limite séparative latérale soit avoir un recul minimal de 4 mètres de la limite séparative la plus proche de cette façade.
- En présence d'ouverture sur façade, la construction doit s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres de la limite séparative la plus proche de cette façade.

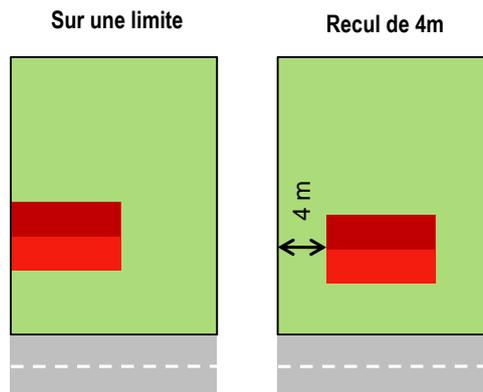
### Annexes et extensions :

- Lorsque la construction annexe est en limite séparative, la hauteur maximale sur la limite ne pourra excéder 3,50 mètres.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

### Divers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'adaptation portant sur une construction existante à l'approbation du PLU et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.

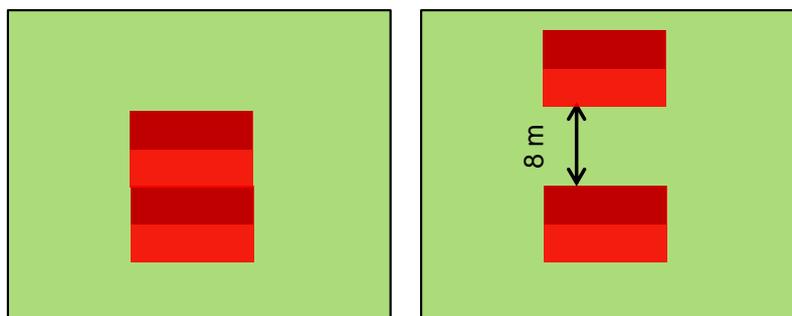
### Illustration explicative pour une construction principale :



### Article 8 – Uh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

- Les constructions principales devront soit être contiguës soit observer une distance d'au moins 8 mètres entre elles.

### Illustration explicative :



### Article 9 – Uh : emprise au sol

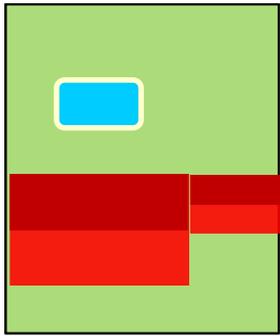
L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.

#### Equipement public

- Non réglementé.

#### Autres constructions

- 30%

**Illustration explicative :**

<b>Habitation (au sol) :</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Piscine :</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Garage :</b>	25 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>TOTAL :</b>	200 m <sup>2</sup>

Si l'emprise au sol est réglementée à 30%, sur un terrain de 667m<sup>2</sup>, seuls 200m<sup>2</sup> sont constructibles.

**Article 10 – Uh : hauteur des constructions**

La hauteur maximale des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Règle principale**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère ou à 7 mètres au faîtage.

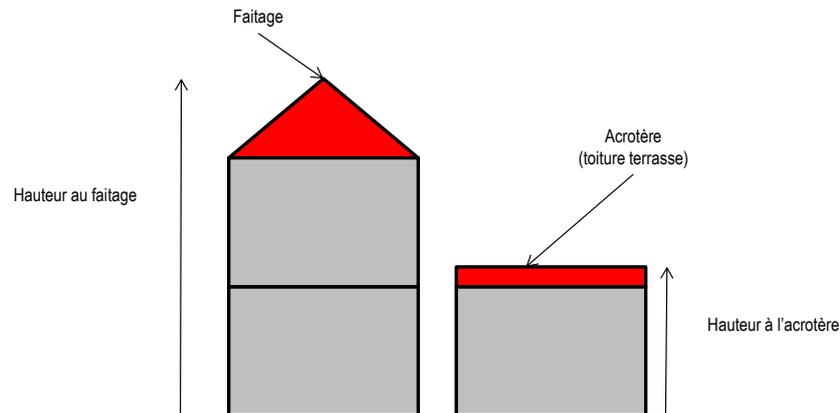
**Cas particuliers :**

- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez de chaussée n'excède pas 40cm du sol naturel.
- En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Une dérogation peut être accordée si la hauteur d'une des constructions principales des parcelles contiguës est supérieure à 7 mètres. Dans ce cas, la construction principale pourra être de même

hauteur que ces dernières sans pouvoir être supérieure à 9 mètres au faîtage.

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### Illustration explicative :



### Article 11 – Uh : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments publics et équipements publics.

- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- La ligne principale de faitage sera disposée parallèlement ou perpendiculairement à la voie pour les constructions implantées à moins de 10 mètres des voies.
- L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.
- Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses (sauf au centre village) aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords en pignon.
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées :
  - La façade comportant le pan le plus long est, dans toute la mesure du possible, au moins une fois et demi plus longue que la largeur du pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser 20 mètres sans décrochement d'au moins 1,50 mètre sur cette façade longue.
  - Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes).
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez de chaussée n'excède pas 40cm du sol naturel.

#### G. Façades

- La couleur des matériaux de constructions neuves, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes du site.
- En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtres, ..., ne pourront être apparents.

#### H. Clôtures :

- Si les clôtures sont prévues, elles doivent figurer au dossier qui comporte leur dessin et leur description.
- Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère à la région sont interdites.

- Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.
- De même les ouvrages d'entrée (portails, portes, ...) doivent être d'un modèle simple.
- En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtres, ..., ne pourront être apparents.
- Les clôtures sur voies peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs pleins, soit de haies végétales pouvant être doublées d'une grille ou d'un grillage, soit de murs bahuts (hauteurs maximales 0,70 mètres) surmontés d'éléments à claire-voie dans les proportions 1/3 plein – 2/3 à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres en limites séparatives.

#### I. Toitures :

- Les toitures terrasses ne pourront couvrir qu'une surface maximale de 25% de l'emprise au sol de la construction d'accueil du projet.
- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les toitures en chaume ainsi que pour les éléments singuliers (tourelles, ...).
- En cas d'agrandissement d'un bâtiment, la couverture de la nouvelle construction pourra être de même pente que l'ancienne.
- Les toitures des vérandas, jardins d'hiver et autres verrières sont exonérées des règles de pente ci-dessus.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le tiers de la longueur du pan le plus long.
- La largeur d'une lucarne ou d'un châssis vitré ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout, tout en restant inférieure à leur hauteur.
- L'espace entre plusieurs lucarnes et/ou châssis vitrés ne peut être inférieur à 1,5 mètre.

J. Percements :

- Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf les baies de portes fenêtres ouvrant au rez de chaussée.

K. Constructions annexes :

- Le traitement des façades et des toitures (matériaux, couleurs) des annexes ou dépendances (garages, remises, buanderie...) sera harmonisé avec celui de la construction principale (identique ou en rappel...).
- Les serres doivent être peu visibles des voies et chemins.
- Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont placées au sol, sauf si elles sont en tôle perforée de couleur brune ou transparente. Elles ne pourront, quelle que soit leur forme et leur couleur, dépasser du faitage des constructions.

**Article 12 – Uh : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Hors opération de logement social, pour les constructions principales nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement pour les cinquante premiers mètres carrés de surface de plancher puis une place supplémentaire minimum par tranche de cinquante mètres carrés entamée.
- Dans le cas d'une extension de plus de 50m<sup>2</sup>, une place de stationnement devra être réalisée sur la parcelle d'accueil par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- En cas de logement locatif social, une place de stationnement sera exigée par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, celles à usage artisanal et celles à usage d'hébergement hôtelier, il sera exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Pour les constructions à usage de commerce, un report d'au moins 2/3 de l'emprise au sol cumulée des constructions doit être affecté au stationnement.

### **Article 13 – Uh : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre, à haute ou moyenne tige d'essence locale, par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 30% de la surface parcellaire accueillant le projet de construction doit rester perméables aux eaux pluviales.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- En limite de zones agricole (A) ou naturelle (N), les haies devront être épaisses et d'essences locales.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 – Uh : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé

## **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

### **Article 15 – Uh : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé

### **Article 16 – Uh : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUc

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

#### **Article 1 – AUc : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les résidences mobiles d'habitat.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les golfs.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

#### **Article 2 – AUc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

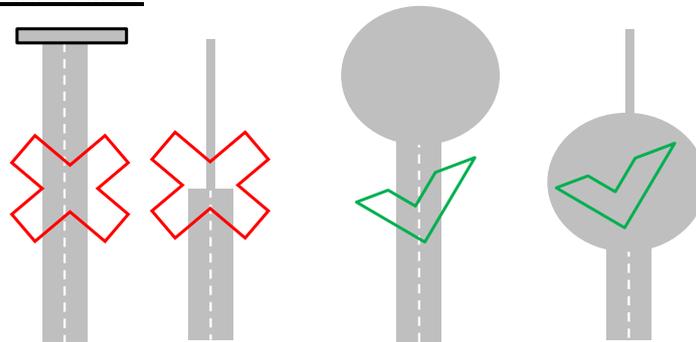
- L'ensemble des projets de constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement propre au secteur.
- Les constructions et installations à usage commercial, hôtelier, artisanal, d'entrepôts et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles (environnements sonore, olfactif...) avec la proximité des habitations.

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

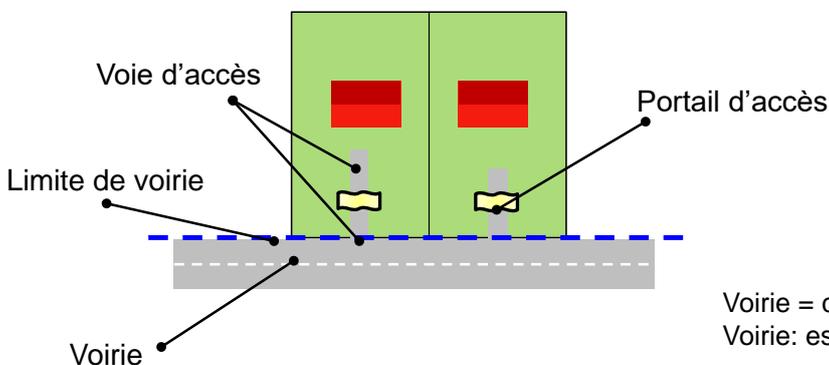
### Article 3 – AUc : accès et voiries

- Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter sans jamais être inférieure à 4 mètres de large.
- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles sans être inférieure à 4 mètres de large.
- Une voirie se terminant en impasse ou en « voirie non destinée à la circulation automobile » devra prévoir une placette de retournement de 21 mètres de diamètre minimum.

### Illustrations explicatives :



- Les portails pourront observer un recul au moins égal à 5 mètres de la limite de la voirie afin de garantir une sécurité publique satisfaisante.



Voirie = chaussée + trottoirs + bordures vertes  
 Voirie: espace desservant plusieurs constructions principales

Accès = portail + voie  
 Accès: espace desservant une seule construction principale

#### **Article 4 – AUc : desserte par les réseaux**

##### **A. Eau potable :**

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

##### **B. Assainissement :**

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **C. Eaux pluviales :**

- Prioritairement la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle d'accueil du projet.
- Seuls les excédents pourront être évacués par le réseau collectif séparatif s'il existe.
- Pour rappel, les eaux pluviales ne peuvent pas être déversées directement ou indirectement sur les parcelles voisines.

##### **D. Réseaux secs :**

- Les réseaux secs seront enterrés.

##### **E. Divers :**

- Les réseaux de gaz s'ils existent seront enterrés.
- Les citernes ne devront pas être visibles de l'espace public.

#### **Article 5 – AUc: caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

#### **Article 6 – AUc : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

##### **Constructions principales hors équipements publics :**

- Tout point d'une construction devra être implanté avec un recul minimal de 5 mètres des voies.

Annexes à l'habitation :

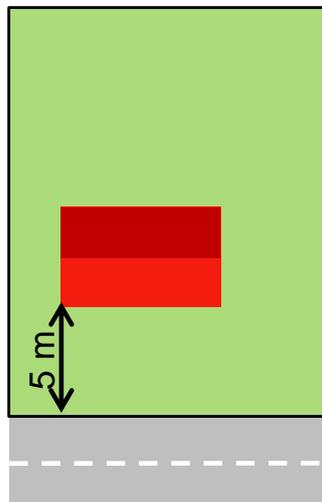
- Les locaux accessoires de moins de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire soit en limite des emprises publiques soit avec un recul minimal de 1 mètre de l'alignement des voies.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies.

Equipement public :

- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

Divers :

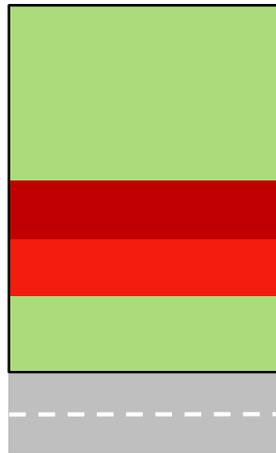
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustrations explicatives pour le cas d'une construction principale à usage d'habitation :Article 7 – AUc : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesConstructions principales :

- Les constructions principales devront être contiguës aux limites séparatives.

Annexes et extensions :

- Les extensions et les locaux accessoires de moins de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire soit sur limite séparative soit avec un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives. Néanmoins, lorsque la construction annexe est en limite séparative, la hauteur maximale sur la limite ne pourra excéder 3,50 mètres.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Illustration explicative pour une construction principale :Article 8 – AUc: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

- Les constructions principales devront être contiguës.

Article 9 – AUc : emprise au sol

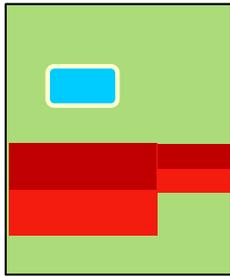
L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.

Equipement public :

- Non réglementé.

Autres constructions :

- 30%

**Illustration explicative :**

<b>Habitation (au sol) :</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Piscine :</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Garage :</b>	25 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>TOTAL :</b>	200 m <sup>2</sup>

Si l'emprise au sol est réglementée à 30%, sur un terrain de 667m<sup>2</sup>, seuls 200m<sup>2</sup> sont constructibles.

**Article 10 – AUc : hauteur des constructions**

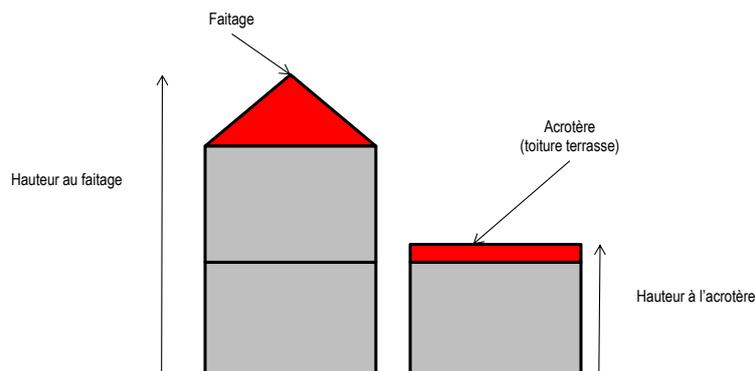
La hauteur maximale des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Règle principale :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toit ou à 5,50 mètres au faîtage.

**Cas particuliers :**

- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

**Illustration explicative :**

## **Article 11 – AUc : aspect extérieur**

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.
- Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses (sauf au centre village) aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords en pignon.
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées :
  - La façade comportant le pan le plus long est, dans toute la mesure du possible, au moins une fois et demi plus longue que la largeur du pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser 20 mètres sans décrochement d'au moins 1,50 mètre sur cette façade longue.
  - Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes).

- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez de chaussée n'excède pas 40cm du sol naturel.

L. Façades :

- La couleur des matériaux de constructions neuves, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes du site.
- En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtres, ..., ne pourront être apparents.

M. Clôtures :

- Si les clôtures sont prévues, elles doivent figurer au dossier qui comporte leur dessin et leur description.
- Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère à la région sont interdites.
- Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.
- En aucun cas les matériaux destinés à être recouverts, tels que les briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtres, ..., ne pourront être apparents.
- De même les ouvrages d'entrée (portails, portes, ...) doivent être d'un modèle simple.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres en limites séparatives.

N. Toitures :

- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les toitures en chaume ainsi que pour les éléments singuliers (touvelles, ...).
- Les toitures des vérandas, jardins d'hiver et autres verrières sont exonérées des règles de pente ci-dessus.
- En cas d'agrandissement d'un bâtiment, la couverture de la nouvelle construction pourra être de même pente que l'ancienne.
- L'espace entre plusieurs lucarnes et/ou châssis vitrés ne peut être inférieur à 1,5 mètre.

O. Percements :

- Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf les baies de portes fenêtres ouvrant au rez de chaussée.

P. Constructions annexes :

- Le traitement des façades et des toitures (matériaux, couleurs) des annexes ou dépendances (garages, remises, buanderie...) sera harmonisé avec celui de la construction principale (identique ou en rappel...).
- Les serres doivent être peu visibles des voies et chemins.
- Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont placées au sol, sauf si elles sont en tôle perforée de couleur brune ou transparente. Elles ne pourront, quelle que soit leur forme et leur couleur, dépasser du faitage des constructions.

**Article 12 – AUc : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Hors opération de logement social, pour les constructions principales nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement pour les cinquante premiers mètres carrés de surface de plancher puis une place supplémentaire minimum par tranche de cinquante mètres carrés entamée.
- Dans le cas d'une extension de plus de 50m<sup>2</sup>, une place de stationnement devra être réalisée sur la parcelle d'accueil par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- En cas de logement locatif social, une place de stationnement sera exigée par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, celles à usage artisanal et celles à usage d'hébergement hôtelier, il sera exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage de commerce, un report d'au moins 2/3 de l'emprise au sol cumulée des constructions doit être affecté au stationnement.

**Article 13 – AUc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre, à haute ou moyenne tige d'essence locale, par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 30% de la surface parcellaire accueillant le projet de construction doit rester perméable aux eaux pluviales.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- En limite de zones agricole (A) ou naturelle (N), les haies devront être épaisses et d'essences locales.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 – AUc : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES****Article 15 – AUc : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article 16 – AUc : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUs

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

#### **Article 1 – AUs : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les résidences mobiles d'habitat.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les golfs.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les constructions à usage de bureau, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation.

#### **Article 2 – AUs : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Non réglementé.

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

### **Article 3 – AUs : accès et voiries**

- Non réglementé.

### **Article 4 – AUs : desserte par les réseaux**

- Non réglementé.

### **Article 5 – AUs : caractéristiques des terrains.**

- Non réglementé.

### **Article 6 – AUs : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

- Tout point d'une construction devra être implanté avec un recul minimal de 1 mètre des voies.

### **Article 7 – AUs : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions principales devront être contigües aux limites séparatives.

### **Article 8 – AUs : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- Non réglementé.

### **Article 9 – AUs : emprise au sol**

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.

- Non réglementé.

**Article 10 – AUs : hauteur des constructions**

- Non réglementé.

**Article 11 – AUs : aspect extérieur**

- Non réglementé.

**Article 12 – AUs : stationnement**

- Non réglementé.

**Article 13 – AUs : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Non réglementé.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 – AUs : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES****Article 15 – AUs : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article 16 – AUs : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

#### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les résidences mobiles d'habitat.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les golfs.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage commercial, industriel, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier ou artisanal.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées en article 2.

#### **Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux activités ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs locaux accessoires par exploitation, à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ou faire l'objet d'un projet d'ensemble.
- Les constructions utiles au service public ou d'intérêt général si elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

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

### Article 3 – A : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage du sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### Article 4 – A : desserte par les réseaux

Pour les constructions nécessitant un raccordement aux réseaux :

#### A. Eau potable :

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

#### B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### C. Eaux pluviales :

- Prioritairement la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle d'accueil du projet.
- Seuls les excédents pourront être évacués par le réseau collectif séparatif s'il existe.
- Pour rappel, les eaux pluviales ne peuvent pas être déversées directement ou indirectement sur les parcelles voisines.

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs seront enterrés.

#### E. Divers :

- Les réseaux de gaz, s'ils existent, seront enterrés.
- Les citernes ne devront pas être visibles de l'espace public.

**Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

- Non réglementé.

**Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques**

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimal de 20 mètres des voies existantes à modifier ou à créer.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - En cas de réfection, ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.
  - Aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite d'emprise publique.
  - Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
  - Aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif qui devront être situés au-delà d'1 mètre.

**Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres de la limite séparative.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

**Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article 9 – A : emprise au sol**

- Non réglementé.

## **Article 10 – A : hauteur des constructions**

La hauteur maximale des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Bâtiments d'exploitation :**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres hors tout.

### **Bâtiment d'habitation :**

- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 7 mètres ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

## **Article 11 – A : aspect extérieur**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- Seule la création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures, et la hauteur maximale ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

### **Bâtiments d'exploitation :**

- Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Bâtiments d'habitation :

Clôtures :

- Des clôtures spécifiques seront exigées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

**Article 12 – A : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

**Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

**Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non règlementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

**Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales**

- Non règlementé.

**Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non règlementé.

## **TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

La zone N comprend un secteur Nh correspondant à des arrières de parcelles constituant un réservoir intéressant pour la biodiversité ordinaire.

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

#### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh**

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les résidences mobiles d'habitat.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les golfs.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage commercial, de bureau, d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier ou pour l'artisanat.
- Les constructions à usage agricole.

##### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N sauf à son secteur Nh**

- Les constructions à usage d'habitation.

##### **Dispositions applicables au secteur Nh**

- Les constructions principales à usage d'habitation.

#### **Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh**

- Les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme à condition de ne pas entraîner de nuisances avec le caractère de la zone et avec une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximale.

- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement, le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

#### Dispositions applicables au secteur Nh

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de n'être que des extensions d'une construction principale à usage d'habitation existante et étant bâtie sur la même unité foncière, ou une annexe à cette dernière, et sous réserve de ne pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

### **Article 3 – N : accès et voiries**

#### Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdit sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

#### Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

Pour les constructions nécessitant un raccordement aux réseaux :

#### A. Eau potable :

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

#### B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

C. Eaux pluviales :

- Prioritairement la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle d'accueil du projet.
- Seuls les excédents pourront être évacués par le réseau collectif séparatif s'il existe.
- Pour rappel, les eaux pluviales ne peuvent pas être déversées directement ou indirectement sur les parcelles voisines.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs seront enterrés.

E. Divers :

- Les réseaux de gaz, s'ils existent, seront enterrés.
- Les citernes ne devront pas être visibles de l'espace public.

**Article 5 – N : caractéristiques des terrains**Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

- Non réglementé.

**Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N sauf à son secteur Nh

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Dispositions applicables au secteur Nh

- Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative.

**Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

- Non règlementé.

**Article 9 – N : emprise au sol**Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N sauf à son secteur Nh

- Non règlementé.

Dispositions applicables au secteur Nh

- 50m<sup>2</sup>

## **Article 10 – N : hauteur des constructions**

### Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

La hauteur maximale des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N sauf à son secteur Nh

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres hors tout.

### Dispositions applicables au secteur Nh

- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des extensions est fixée à 3,50 mètres au sommet de l'acrotère ou à 7 mètres au faîtage.
- En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### Cas particuliers au secteur Nh

- Une dérogation peut être accordée si la hauteur d'une des constructions principales des parcelles contiguës est supérieure à 7 mètres. Dans ce cas, la construction principale pourra être de même hauteur que ces dernières sans pouvoir être supérieure à 9 mètres au faîtage.

## **Article 11 – N : aspect extérieur**

### Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

- L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions pourront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des

matériaux employés. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximale ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

## **Article 12 – N : stationnement**

### **Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Dispositions supplémentaires applicables au secteur Nh**

- Une place de stationnement devra être réalisée au-delà de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol utilisée par le cumul des constructions, hors piscines.

## **Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

### **Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. (L113-1 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont

fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. (L113-2 du code de l'urbanisme).

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

- Non règlementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales**

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

- Non règlementé.

#### **Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et à son secteur Nh

- Non règlementé.

**ANNEXE : Formes des lucarnes**



**lucarne rampante  
ou en chien couché**



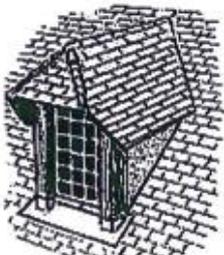
**lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis**



**lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet**



**lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
'à la capucine'**



**lucarne à demi-croupe,  
dite normande**



**lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire**



**lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière**



**lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)**



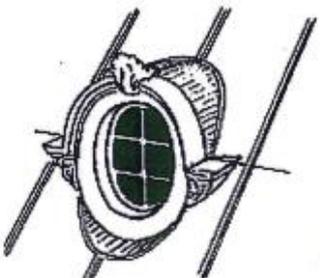
**lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)**



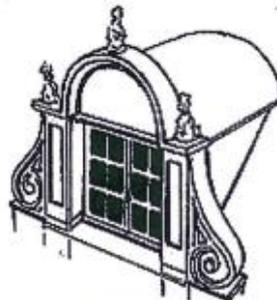
**lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaises  
(couverture en bardeaux d'asphalte)**



**lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes**



**lucarne dite oeil-de-boeuf,  
à encadrement et habillage  
en zinc façonné**



**lucarne-fronton  
ici à ailerons et toit bombé**



**lucarne à gâble**



**INGETER**

**SIÈGE SOCIAL:**

**12C RUE VICTOR HUGO  
80440 BOVES  
CONTACT@INGETER.FR  
TÉL: 03.22.70.05.91**

---

**Agence Nord**

**110 rue de Lille  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

**Agence Centre Est**

**Chemin des Huguenots  
CASV - Place Regnault  
26000 VALENCE**

