

# **TITRE 1**

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT HILAIRE LA FORET**.

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

### **Article \*R111-1**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

### **Article \*R111-2**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article \*R111-3**

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### **Article \*R111-4**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article \*R111-5**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son 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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article \*R111-6**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article \*R111-7**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

#### **Article \*R111-8**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Article \*R111-9**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Article \*R111-10**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Article \*R111-11**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Article \*R111-12**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **Article \*R111-13**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### **Article \*R111-14**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### **Article R\*111-15**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Implantation et volume des constructions**

#### **Article R111-16**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

#### **Article \*R111-17**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

#### **Article \*R111-18**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **Article \*R111-19**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Article R\*111-20**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

### **Aspect des constructions.**

#### **Article \*R111-21**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

#### **Article \*R111-22**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

### **Article \*R111-23**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Article \*R111-24**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

### **2°/ Servitudes et autres législations :**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- b) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (article L.442.1 à L.442.14 du Code de l'Urbanisme),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...)

### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

#### **1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :**

Peuvent être classées 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 .

## **2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :**

Peuvent être classées 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 existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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.

## **3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :**

Peuvent être classées 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 y sont seules autorisées.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

## **4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :**

Peuvent être classées 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 du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :**

❶ dans les zones U :

- a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;



- b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

② dans les zones N :

les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4

③ dans les zones U et AU :

les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

## **6- Emplacements réservés**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

## **7 - Protection des boisements**

### 5-1. Au titre du L130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2 R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

### 5-2. Au titre du L.123-1-5-7°

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### 5-3. Suppression de haies

Les haies remarquables identifiées sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement relatives à des secteurs en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées, sauf nécessité d'abattage pour des raisons d'aménagements publics (voierie, accès, réseaux, sécurité).

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie composée d'essences locales devra être replantée dans les mêmes proportions que celle détruite.

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures**

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre**

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination\* ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.
- si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations en application de l'article R.111.2.

# TITRE 2

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

**U** : Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**UL** : La zone de loisirs est un secteur déjà urbanisé ou les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

## **Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U**

### **Caractère des zones urbaines**

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

### **ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- e) les parcs résidentiels de loisirs,
- f) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- g) les garages collectifs de caravanes
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages

### **ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,

- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

### **ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voie doit avoir une emprise minimale de 5 m.

Les voies en impasse à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères ) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3 - Allées piétonnes**

La largeur des allées doit respecter la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite.

## **ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2°/ - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## **ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

## **ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-**

- 1) Les constructions doivent être édifiées avec une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

- 2) Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti environnant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

- 3) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

- 4) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- 5) Piscines  
Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.
- 6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

#### **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- 2) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

- 3) Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 4) Piscines  
Aucune règle particulière n'est prescrite pour les piscines sauf pour les piscines couvertes ou les structures hors sol pour lesquelles les règles s'appliquent.
- 5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE U 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout et 8 m au faitage.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,50 m au faitage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

La hauteur est mesurée par rapport au sol naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements artisanaux, commerciaux, ... qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- . Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.



Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> et inférieure à 20m<sup>2</sup> pourront être édifiées en bois.

En deçà de 12 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Au-delà de 20m<sup>2</sup>, les annexes seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation.

Les abris de piscine (dômes) pourront être édifiés sous réserve d'être en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

- **En limite de voie ou d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures minérales est limitée à 1,00m avec piliers de 1,50m maximum. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00m et 1,50m.**
- **En limite séparative, la hauteur des clôtures minérales est limitée à 1,80m.**

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

**La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :**

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2,00 m en limites séparatives.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

#### **ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

#### **ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone "Zones UL"**

### **Caractère des zones urbaines**

La zone UL est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.
- b) les lotissements de toute nature
- c) les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation
- d) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- e) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- f) le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserve des dispositions de l'article UL2
- g) l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages
- h) les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées

### **ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les équipements de loisirs, les terrains de camping, sportifs, socio-culturels, colonies de vacances, logements de fonction, nécessaires au gardiennage de l'établissement.  
Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

### **ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

#### **2. Voirie**

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

### **ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

**ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

**ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) En agglomération :  
Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

- 2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

**ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

### **ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

#### **Autres constructions :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **Energie électrique :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

### **ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

**ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

**ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# TITRE 3

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

**1AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble

- **Secteur 1AUa** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à RdC à proximité de la petite vallée de la Grignonnière.

**2AU** : zones non réglementées à urbaniser à terme

**1AUℓ** : zone dans laquelle peuvent être autorisées les activités de loisirs et de tourisme... et les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités ainsi que les équipements publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.



## **Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU"** **(secteurs 1AU et 2AU)**

### **Caractère de la zone :**

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

A l'intérieur des zones AU, on distingue deux zones :

- 1) La *Zone 1AU* d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.
  - **Secteur 1AUa** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à RdC à proximité de la petite vallée de la Grignonnière.
- 2) La *Zone 2AU* d'urbanisation à moyen ou long terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée, à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

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

- a) Les constructions isolées
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation des opérations autorisées.
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages
- h) les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

#### **Dans le secteur 1AU**

- a) Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces et de services.  
Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone .
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

### **Dans le secteur 2AU**

- a) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- b) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

### **ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

#### **2-Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

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

### **ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2°/ - Assainissement**

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

**3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

**ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1) En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- . Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- . Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- . Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.
- . Lorsque des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

## **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

- . Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

### **Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements artisanaux, commerciaux, ... qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

### **Energie électrique :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

### **Secteur 1AUa,**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à RdC (+ 3 m maximum à l'égout et 4,50 m au faitage).

### **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

#### **La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :**

- à 1,00 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00 m et 1,50 m,
- 1,50 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction,

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

#### **La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :**

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2,00 m en limites séparatives.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

#### **ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non closes sur la parcelle et par logement.

#### **ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées de préférence avec des essences locales.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère des espaces protégés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, la traversée de ces espaces par des voies et par des chemins piétons ...

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

#### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones 1AUL"**

### **Caractère de la zone**

La zone 1AUL dans laquelle peuvent être autorisés les équipements de loisirs, de tourisme, socio-culturels, sportifs,... et les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités ainsi que les équipements publics.

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

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

- a. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.
- b. les lotissements de toute nature
- c. les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation
- d. les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- e. l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- f. le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserve des dispositions de l'article 1AUL 2
- g. l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages
- h. les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées

### **ARTICLE 1AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a. Les opérations d'ensemble telles que les équipements de loisirs, les terrains de camping, sportifs, socio-culturels, colonies de vacances, logements de fonction, nécessaires au gardiennage de l'établissement.  
Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.  
Dans la zone 1AUL ☐ "Le Cairn", les projets à thème (maison néolithique, scénographie, ...) sont autorisés.
- b. Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c. La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

- d. Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- e. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

### **ARTICLE 1AUL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

#### **2. Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AUL et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.



## b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE 1AUL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

## **ARTICLE 1AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 1. En agglomération :

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

2. De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

## **ARTICLE 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

#### **ARTICLE 1AU. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE 1AU. 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE 1AU. 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

##### **Autres constructions :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

##### **Energie électrique :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

**ARTICLE 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

**ARTICLE 1AUL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

**ARTICLE 1AUL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère des espaces protégés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, la traversée de ces espaces par des voies et par des chemins piétons ...

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

**ARTICLE 1AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# TITRE 4

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

### A : zone agricole

- **Secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
  - o les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général
  - o les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles
- **Secteur Ap** correspondant au site du Coteau de la Petite Vallée de la Grignonnière et autorisant à admettre seulement :
  - o les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

### N : zone naturelle

- **Secteur NH**, autorisant les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- **Secteur NHc** identifiant le village du Rablais, où l'on autorise la construction neuve
- **Secteur NL** qui identifie l'aire naturelle de pique-nique au lieu-dit "La Courolle"

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

## Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "Zones A"

### Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des 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.

On distingue à l'intérieur de la zone A, deux secteurs :

- **secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
  - o les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général
  - o les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles
  
- **secteur Ap** correspondant au site du Coteau de la Petite Vallée de la Grignonnière. Toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et aux opérations autorisées dans la zone

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles **et leurs annexes**
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée.
- c) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)
- d) La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) liées à une exploitation agricole, permanente, principale existante.
- e) La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et aux opérations autorisées dans la zone

- g) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables, ...), aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- i) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- j) La reconstruction dans les mêmes volumes et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- k) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- l) Les piscines et leurs annexes dans un périmètre de 20 m autour de l'habitation principale

Dans les secteurs Ai et Ap, ne sont admises que :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables...) et les équipements d'intérêt général.

Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole et aux opérations autorisées dans la zone

### **ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

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

### **ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2°/ - Assainissement

### a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 1) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des R.D,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes

### 2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### 3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- . Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

**Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Autres constructions :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.



## **Energie électrique :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

### **ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les dépôts autorisés et les nouveaux bâtiments agricoles doivent être entourés d'un écran de verdure.

La végétalisation autour des nouveaux bâtiments agricoles doit également être imposée.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier
- pour tout autre défrichement ou coupe et abattage soumis à déclaration préalable.
  
- Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenues selon l'usage.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones naturelles dites "Zones N"**

#### **Caractère de la zone**

Les zones naturelles et forestières sont des 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 du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue trois secteurs :

- **secteur NH** qui autorise les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- **secteur NHc** qui identifie le village du Rablais, où l'on autorise la construction neuve
- **secteur NL** qui identifie l'aire naturelle de pique nique au lieu-dit "La Courolle"

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

#### **ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Dans le secteur N, sont admis :**

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les équipements et installations d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services

publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

- d) les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- e) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- f) Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général et ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf dans les zones humides où ils sont interdits.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables) et les équipements d'intérêt général.
- h) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

#### **Dans le secteur NH, sont également admises :**

- a) Les extensions d'habitation sans création de logements supplémentaires. Ces extensions sont limitées à une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 60 m<sup>2</sup> maximum applicables à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où :
  - L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme.
  - Le stationnement des véhicules corresponde aux besoins de l'opération projetée et assurée en dehors des voies publiques.
  - Les dispositions réglementaires au regard des sièges d'exploitations soient respectées.
- b) Les constructions d'annexes de l'habitation principale sans affectation au logement proprement dit (garage, local technique, ...) et dans les limites de 30 m<sup>2</sup> de SHOB supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU.
- c) La création de nouveaux logements par la transformation du bâti existant, à condition :
  - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.
  - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité.
  - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone.
  - qu'elle n'entrave pas le développement des exploitations agricoles, en respectant notamment les règles de distances applicables aux bâtiments d'élevage par rapport aux tiers.
  - qu'elle n'aboutisse pas à la création d'un second logement et ce, sur une même unité foncière
- d) Les piscines

#### **Dans le secteur NHc, sont également admises :**

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.

#### **Dans le secteur NL, sont également admis :**

Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

### **ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### 1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2°/ - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### 3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

**ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

**ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Secteur NH et NHc :**

1) Hors agglomération :

Les constructions annexes non habitables doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des R.D,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. Dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu urbain existant.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

**ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Secteurs NH et NHc**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

. Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

. Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

. Dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu urbain existant.

. En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

##### Secteur NH :

La hauteur des constructions doit être compatible avec le site et le bâti environnant et ne doit pas excéder la hauteur initiale au faitage de la construction existante.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,...., la hauteur maximale absolue est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

##### Secteur NHc :

Les constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

##### Zone N :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### Zone NL

La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 3,50 m au faitage.

#### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de**

## **paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N1 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Des clôtures pourront être admises uniquement sur des parcelles déjà bâties. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

## **ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Secteurs NH et NHc :

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

## **ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier
- pour tout autre défrichement ou coupe et abattage, à déclaration préalable.
- Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage.
- La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

## **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

