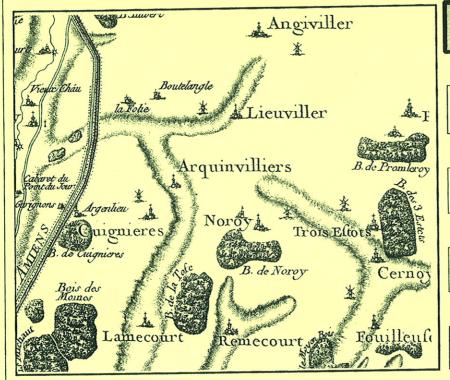
COMMUNE DE LIEUVILLERS

### PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1



ARRET
Vu pour être annexé à la
délibération du 24.09.2002

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrété du

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du

EXECUTOIRE

A compter du

### REGLEMENT

Texte

**DOCUMENT APRES MODIFICATION DU PLU Modification approuvée le 08 novembre 2012** 

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain 14 avenue Albert 1° - 60300 SENLIS Tel : 03.44.60.05.01 - Fax : 03.44.53.62.64 Sarl au capital de 50.000 f. - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

#### **SOMMAIRE**

#### TITRE 1 – <u>DISPOSITIONS GENERALES</u>

Article 1- Champs d'application Territorial du P.L.U.	p7
Article 2- Portées respectives du Règlement à l'égard d'autres	législations relatives à
l'occupation des sols	p7
Article 3- Division du territoire en zones	p7
Article 4- Adaptations mineures	p8
<b>Article 5</b> - Permis de démolir	p8
Article 6- Droit de Préemption Urbain	p8
Extraits du Code de l'Urbanisme (Règles générales)	р9

#### TITRE 2 – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>

Chapitre 1 : Zone <b>UA</b>	p13
Chapitre 2 : Zone <b>UD</b>	p23
Chapitre 3 : Zone <b>UG</b>	p31

#### TITRE 3 – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>

Chapitre 1 : Zone AU p39

### TITRE 4 – <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u>

Chapitre 1 : Zone A	p47
Chapitre 2 : Zone N	p53
Annexe graphique	p61

### TITRE 1

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### Article 1 – <u>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P</u>LAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (**P.L.U**) s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Lieuvillers**.

### Article 2 – <u>PORTÉES RESPECTIVES DU RÉGLEMNT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS</u> RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

- A- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111-1 à R 111-26 du Code de L'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2 R 111-15 et R 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page 9).
- **B-** L'article **L 111-10** du Code de l'Urbanisme concernant le **sursis à statuer** pour « *les travaux*, constructions ou installation susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics... » reste applicable malgré les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme**.
- C- Les dispositions prévues aux titres 1 à 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figure en annexe du Plan (Cf. annexe 6).

#### **Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles (indicatif N) reportées sur les plans de délimitation des zones (Cf plans 4.2 et 4.3).

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

#### - au TITRE 2 POUR LES ZONES URBAINES :

- UA : zone de centre village. Tissu ancien dont le caractère est à préserver.
- UD : zone résidentielle à caractère pavillonnaire
- UG: zone d'équipements généraux

#### - au TITRE 3 POUR LES ZONES A URBANISER :

- AU : zone d'extension à court et moyen terme à vocation résidentielle

#### - au **TITRE 4** POUR LES ZONES PROTÉGÉES AGRICOLES ET NATURELLES :

- A : Zone protégée en raison du potentiel des terres agricoles
- N : Zone naturelle et forestière.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

**SECTION I** - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (**Articles 1 et 2**).

**SECTION II** - Conditions de l'occupation du sol (**Articles 3 à 13 inclus**).

SECTION III - Possibilités maximales d'utilisation du sol (Articles 14 et 15).

Les annexes graphiques du règlement font, en outre, apparaître :

- Les emplacements réservés (E.R.) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effets à leur égard.

#### Article 5 - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un **Plan Local d'Urbanisme**.

Ces dispositions s'appliqueront dans la **Zone Urbaine** correspondant au tissu ancien du centre du village (UA).

#### **Article 6 - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un **Droit de Préemption Urbain** (**D.P.U.**) sur tout ou parie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (*indicatif* AU) délimitées au **P.L.U**.

Par délibération du /, le Conseil Municipal de Lieuvillers a institué un **Droit de Préemption Urbain** sur les zones délimitées au plan de découpage en zones.

Il est rappelé que l'ensemble de ce règlement prend en compte le SCOT du Clermontois Plateau Picard. Toutes les règles édictées sont compatibles avec ce document élaboré à l'échelle du Pays Clermontois Plateau Picard.

#### Extraits du Code de l'Urbanisme

#### RÉGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Décret N°76-276 DU 29 MARS 1976 MODIFIÉ

#### LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

#### **ARTICLE L 421-5 (Loi n° 761285 du 31 décembre 1976)**

Lorsque compte tenu de la destination de la reconstruction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer le desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

#### ARTICLE R.111.2 - (D. n°98-193 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peur être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **ARTICLE R.111.3.2. - (D. n°77.755 du 7 juillet 1977)**

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

#### **ARTICLE R.111.4 (D. n°77.755 du 7 juillet 1977)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles de 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation de voies privées ou tout autre aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'État.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **ARTICLE R.111-14-2 (D. n°77.1141 du 12 octobre 1977)**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ARTICLE R.111.15 (D. n°86.984 du 19 août 1986)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### **ARTICLE R.111.21 (D. n°77-755 du 7 juillet)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur 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.

#### PROTECTION DES ESPACES BOISÉS

#### Article L130-1 (Loi 76-1285 du 31.12.76)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1 et II du Livre III du Code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coups et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres 1<sup>er</sup> et II du Code forestier
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L 222-1 du Code forestier
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### TITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### **CHAPITRE 1**

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone :

Zone agglomérée plurifonctionnelle. La zone **UA** couvre le tissu urbain villageois dont le caractère plurifonctionnel doit être préservé, dans la mesure où les activités accueillies sont compatibles avec les caractéristiques de l'espace public et un environnement majoritairement résidentiel. Elle comprend 3 secteurs de réglementation.

- Le secteur **UAa** qui couvre les ensembles de bâti villageois homogène dont le caractère doit être préservé : Construction continue à l'alignement, distribution intérieure par cour, volumétrie. L'aspect extérieur des façades doit s'intégrer à l'ensemble urbain dans lequel elles s'inscrivent.
- Le secteur **UAb** qui couvre les ensembles de construction mixtes ou le caractère des implantations et des constructions est divers.
- Le secteur **UAc** couvrant des ensembles fonciers dont la restructuration éventuelle justifie un projet d'ensemble.

#### **Rappels**

#### a) permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article **5 du Titre 1**, toute démolition de bâtiment en tout ou en partie est soumise à une autorisation préalable (permis de démolir).

#### b) application du règlement sanitaire et de la réglementation sur les établissements classés

L'implantation des habitations nouvelles vis-à-vis des installations agricoles classées ou assujetties à l'application du règlement sanitaire départemental, ou l'implantation de ces activités par rapport aux habitations existantes doivent être conformes aux dispositions des arrêtés ministériels ou préfectoraux ou du règlement sanitaire départemental.

#### c) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

#### **Exceptions**

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être fait abstraction des dispositions édictées aux articles 5 à 10 pour la construction en cas de sinistre des immeubles existants dans les mêmes conditions d'implantation, de surface de plancher et de volume que le bâtiment détruit.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sauf application des conditions fixées à l'article UA2, les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec la nature résidentielle dominante du village.

#### Dans l'ensemble de la zone

#### a : pour les activités économiques

Les activités classées soumises à autorisation (loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement) ne constituant pas l'aménagement ou l'extension d'une activité existante.

Les constructions et installations à usage d'activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux.

Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes (article 443-7 du C.U.)

#### b : pour les activités agricoles

La création d'installations classées ou non liées à l'agriculture.

### ARTICLE UA2 – <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>

Toutefois, sont autorisés sous condition:

Dans l'ensemble de la zone

#### a) pour les activités agricoles

-La modification ou l'extension des exploitations agricoles classées ou non sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76 663 du 19.07.76 et à condition que les travaux objets de la demande ne créent pas de servitudes nouvelles ou n'aggravent pas les servitudes existantes sur les propriétés voisines.

#### b) pour les activités économiques classées ou non classées

-L'extension ou la modification des activités économiques existantes classées ou non classées, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Rappel

Concernant l'extension des activités soumises à autorisation, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19.07.76 et de la loi 93-3 du 4 janvier 1993 la délivrance des autorisations peut-être subordonnée :

- « à l'éloignement des habitations, immeubles habituellement occupés par des tiers, établissements recevant du public, voies de communication, captages d'eau ou zones destinées à l'habitation par des documents opposables aux tiers »
- A la prise en compte des « capacités techniques et financières dont dispose le demandeur à même de conduire son projet dans le respect des intérêts visés ».

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA3 – ACCÉS ET VOIRIE

#### 03.1: La voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### 03.2 : Les accès

L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

La rue **Jean Labbé** est une voie rurale sur laquelle aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé à l'exception de ceux réservés aux activités agricoles et économiques admises dans le secteur **Na**.

#### ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 04.1 : Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 04.2 : Assainissement des eaux usées

#### a : réglementation

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols. Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

#### b : mise en œuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes : le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigés vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en œuvre conformément aux prescriptions de **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m2** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

#### 04.3 : Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit, après étude de sol, être raccordée à un système d'absorption agréé en fonction de la nature des sols. A défaut, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en milieu hydraulique superficiel.

#### 04.4: Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UA5 – <u>CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u>

Toute propriété bâtie raccordée à une filière d'assainissement individuel devra inclure une surface de **250m2** de toute construction, voirie ou réseau et située de façon à permettre l'épandage des eaux traitées.

#### ARTICLE UA6 – <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

#### **06.1**: Construction nouvelles

Sauf sur le chemin de la Mare Blanvin et indications reportées au plan 4.3 (sud de la rue d'enfer) , les constructions doivent être impérativement implantées à l'alignement ou, si l'alignement est assuré par un mur de clôture tel que défini à l'article **UA11**, au-delà des marges suivantes :

- Dans les secteurs **UAa** et **UAc** : 12 mètres
- Dans le secteur **UAb** : 8 mètres

Au sud de la rue d'enfer, les constructions doivent respecter la coupe de principe jointe aux orientations d'aménagement et de programmation. L'alignement sera alors assuré, en complément de la construction, par un mur de clôture tel que défini à l'article UA11.

A l'alignement du **chemin de la Mare Blanvin**, les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul portées au plan **4.3** 

#### **06.2**: Immeubles existants

#### a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation ou la modification des immeubles existants.

#### b) Extension

Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

#### ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### **07.1: Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul portées au plan 4.3

Au-delà des limites imposées sur fonds privés, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

#### Par ailleurs:

#### a) Immeubles implantés à l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite contiguë à l'alignement.

### b) Immeubles implantés avec les reculs définis à l'article UA6 ou immeubles situés dans le périmètre du secteur concerné par les orientations d'aménagement et de programmation :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale ou en retrait de ces limites. Dans tous les cas, la marge minimale d'implantation des constructions, soit par rapport à la limite opposée soit par rapport aux deux limites, est de 3 mètres.

Cette distance peut être réduite à 1.50 mètres si la hauteur maximale (définie à l'article UA10) n'excède pas 3.50 mètres.

#### 07.2: <u>Immeubles existants</u>

#### a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, et la modification des immeubles existants. Toutefois les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

#### b) Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1c, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant. Les ouvertures créées doivent être conformes à la règle de prospect.

### ARTICLE UA8 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</u>

#### 08.1 : Constructions nouvelles

La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 3m.

Par ailleurs, la distance minimale entre les façades de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée en vis-à-vis total ou partiel, comptée perpendiculairement à chacune d'entre elle, sera au moins égale à :

- **10m** si l'une des façades comporte des ouvertures à l'exception de la porte d'entrée principale vitrée ou non, de la porte de garage, ou des soupiraux éclairant le sous-sol.
- **16m** si les **2** façades comportent des ouvertures à l'exception de la porte d'entrée principale vitrée ou non, de la porte de garage, ou des soupiraux éclairant le sous-sol.
- 6m dans les autres cas.

#### **08.2: Immeubles existants**

#### a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du §08.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation et la modification des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle.

#### b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du §08.1.

#### ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

#### **09.1**: Constructions nouvelles

#### a) pour les activités agricoles

Non réglementé

#### b) pour l'habitation

#### Dans les secteurs UAa et UAb

Une emprise de **120m2** est autorisée sur toute propriété constructible. Elle pourra être dépassée dans la limite de **30%** de la superficie du terrain.

#### Dans le secteur UAc

Une emprise de **100m2** est autorisée pour toute propriété constructible. Elle pourra être dépassée dans la limite de **20%** de la surface du terrain.

#### c) pour les autres occupations du sol autorisées

Une emprise de **180m2** est autorisée sur toute propriété constructible. Elle pourra être dépassée dans la limite de **50%** de la superficie du terrain.

#### 09.2: <u>Immeubles existants</u>

Dans le cadre de changement de destination, l'emprise au sol créée pour l'extension de constructions existantes ne peut pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante.

#### ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **Définitions**

#### Le niveau de référence est :

- pour les constructions situées à l'alignement le point le plus bas de l'espace public au droit de la construction.
- pour les constructions situées en retrait le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction.

*Hauteur maximale*: différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.

Hauteur à l'égout du toit : différence de niveau entre le niveau de référence et le pont le plus élevé de l'égout de toiture.

#### 10.1: Constructions nouvelles

#### a) bâtiments

Sauf indication graphique de limitation des hauteurs portée au plan 4.3

- La hauteur maximale des constructions n'excédera pas **10m**
- La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6m

En cas d'indication graphique portée au plan **4.3** (*1 section de la rue du 34*<sup>ème</sup> Bataillon de Chars, 2 sections de la Grande rue, cf. annexe graphique), ces hauteurs sont ramenées respectivement à **8m** et **4m pour les immeubles implantés à l'alignement**.

#### b) clôtures

Les hauteurs sont réglementées à l'article 11 § 11.5

#### 10.2: Immeubles existants

#### a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation et la modification, des immeubles existants.

#### b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1

#### ARTICLE UA11 – <u>ASPECT EXTÉRIEUR</u>

#### 11.1 Contraintes de volume et d'aspect général

#### a: insertion dans le cadre bâti

Les constructions doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, un aspect en rapport avec le caractère des constructions traditionnelles du village.

#### b: couverture

Les constructions dont la **hauteur maximale** excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en complément d'une construction traditionnelle à au moins 2 pans.

#### 11.2 : Ravalement

#### a : traitement homogène des façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. A l'exception des façades commerciales au rez-de-chaussée, les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

#### b : nature des matériaux

#### Dans le secteur **UAa**

Les **façades de l'alignement**, à l'exception des façades commerciales à rez-de-chaussée, seront réalisées en matériaux appareillés (brique ou pierre). Les enduits et l'utilisation brut des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les autres façades seront traitées suivant les prescriptions ci-après pour l'ensemble de la zone.

#### Dans l'ensemble de la zone

Les façades, à l'exception des bâtiments à usage agricole ou d'activité économique et des façades commerciales à rez-de-chaussée, seront constituées ou revêtues d'une maçonnerie appareillée ou enduite.

Les bardages sont autorisés pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité économique. Ils seront constitués de bois ou d'acier laqué.

Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses*, *parpaings*, *éléments préfabriqués*, *béton brut sans coffrage spécial*, *etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Les matériaux industrialisés imitant la pierre, la brique ou le bois sont interdits à l'alignement.

#### c : couleur

Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal. Les briques seront dans la gamme des briques rouges ou brunes de pays. Les briques à pâte claire et les briques claires flammées sont interdites.

Les joints des maçonneries en brique seront dans des gammes de ton du beige au gris à l'exclusion du blanc. Les joints peints sont interdits.

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre,... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).

Les bardages en bois seront naturels ou peints dans les teintes s'harmonisant avec les matériaux autorisés dans la zone.

Les bardages en acier laqué seront dans la gamme des teintes s'harmonisant avec les matériaux autorisés dans la zone.

#### d: mise en œuvre

Les joints creux ou saillants sont interdits.

#### **11.3** : Toitures

#### a : faîtage

Pour les bâtiments dont la façade la plus longue est implantée à l'alignement, l'orientation du faîtage sera parallèle à la voie. En cas d'impossibilité, la règle générale pourra être modifiée. Dans ce cas, la façade principale la plus longue et l'orientation du faîtage ne devront pas créer un angle de plus de 25° par rapport à la voie d'accès.

#### **b**: pentes

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être comprise entre 10° et 35° pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à 3,50m, et pour les bâtiments d'activité économiques ou agricoles d'une largeur supérieure à 10m.

Les toitures terrasse sont autorisées en complément d'une construction traditionnelle à au moins 2 pans.

#### c: nature des matériaux

Les toitures seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22/m2 minimum), ou en ardoise naturelle 20x30 posée droite. La tuile 15/m2 peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m2.

#### Toutefois:

- Les bacs d'acier laqué, les plaques de fibro ciment teintées, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments à usage agricole et les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35°.

#### d: ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

La hauteur des châssis de toit n'excédera pas 1,20m.

Les menuiseries des lucarnes seront conformes aux prescriptions du § 11.4.

#### e: ouvrages hors toiture

Dans le secteur UAa

- Les souches de cheminées seront en brique rouge de pays ou en pierre, sans chapeau.

#### f: mise en œuvre

Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtiers en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

#### 11.4: Ouvertures

#### a: bâtiments existants à l'alignement

#### Dans le secteur **UAa**

Les bâtiments implantés à l'alignement devront conserver leur caractère et, en cas d'aménagement ou de changement d'affectation :

- limiter les ouvertures sur rue en privilégiant l'éclairement sur une cour intérieure
- préserver les proportions des entrées charretières.

#### b: proportion

A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement seront plus hautes que larges.

Les mêmes règles de proportion seront imposées sur les façades orientées vers l'espace public des bâtiments implantés en retrait en application de l'article UA6 § 06.1.

#### c : composition et matériaux des menuiseries

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des façades commerciales :

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois, de P.V.C ou d'aluminium laqué;
- Les menuiseries ouvriront « à la française » et seront divisées par des petits bois. Les compositions à 3 carreaux par ouvrant seront privilégiées.

#### d: fermetures

#### Dans l'ensemble de la zone

Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, à barre, ouvrant à la française.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. Par ailleurs :

#### Dans le secteur UAa

Pour les ouvertures des façades à l'alignement les volets roulants ne sont autorisés que dans la mesure où les volets ouvrant à la française sont maintenus.

#### e: couleurs

Pour les menuiseries et fermetures en bois, les teintes s'inscriront dans les gammes traditionnelles (du blanc au beige ou gris clair, brun rouge, vert moyen, gris bleu).

#### 11.5 : Clôtures

### Sauf dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement de programmation, la règle suivante est applicable :

#### a: composition à l'alignement

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

Elles seront constituées:

Dans le secteur UAa

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,10m** complété par une grille métallique de modèle simple à barreaudage vertical
- soit d'une combinaison de ces deux éléments

#### Dans les secteurs UAb et UAc

- soit des mêmes éléments sous même condition de hauteur fixée au § a
- soit d'une haie prescrite à l'article **UA13** doublée ou non à l'intérieur de la propriété d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,10m doublé d'une haie prescrite à l'article UA13.

Pour les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (au sud de la rue d'enfer / zone UAb), il est obligatoire de respecter les prescriptions de la coupe de principe.

#### b : composition en limites séparatives

Elles seront constituées

- soit d'un mur plein
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **UA13**.

#### c : hauteurs

Le niveau de référence pour l'application de la règle est en tout point :

- le **niveau de l'espace public** pour les clôtures à **l'alignement**
- le niveau du sol naturel pour les clôtures en limites séparatives

le niveau de l'espace public au droit de l'ouvrage.

#### **Définitions**

La hauteur minimale est la différence de niveau entre le niveau de référence et le couronnement du mur de clôture ou le point haut des grilles, lisses ou éléments décoratifs à l'exception des piles.

La hauteur maximale est la différence de niveau entre le niveau de référence et le couronnement du mur de clôture ou le point le plus haut des grilles, lisses ou éléments décoratifs à l'exception des piles.

#### Dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximale de la clôture à l'alignement ne sera pas supérieure à 2 mètres.

La hauteur maximale ne sera pas supérieure à :

- **1,10m** pour les murs bahuts à l'alignement
- 2 m pour les murs pleins en limite séparative
- **1,80m** pour les treillis plastifiés

Pour les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (sud de la rue d'enfer), se reporter à la coupe de principe.

#### d : mise en œuvre et nature des matériaux

Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §11.2. Dans le cas de pose d'un treillis, le soubassement maçonné ne pourra excéder 0,20m.

Les clôtures existantes peuvent être réparées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques. <u>Toutefois sont interdits à l'alignement des voies publiques et en limite d'emprise des sentes et chemins ruraux</u> :

- les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.
- l'utilisation pour la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois ...).

#### e: couleurs

Les matériaux et les enduits des parties maçonnées s'harmoniseront avec ceux des bâtiments qu'elles prolongent ou des constructions principales dans les gammes de teintes définies au §11.2.

Les grilles ou ouvrages métalliques seront peint de teinte sombre (vert foncé ou noir), ou dans les gammes de teintes traditionnelles (du blanc au beige ou gris clair, brun rouge, vert moyen, gris bleu).

#### 11.6: Ouvrages divers

#### a: branchements

Dans l'ensemble de la zone, les coffrets de branchement seront :

- soit encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement
- soit masqués par une haie d'essences végétales locales

#### b : éléments mobiliers

Les boites aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

#### c : citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée.

#### 11.7: Exceptions

#### a: modification et changement de destination

- Les dispositions des **§11.1**, **11.2** et **11.3** ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

#### b : équipements publics ou privés

- Il peut être fait abstraction des dispositions des § 11.3 à 11.6 pour les équipements notamment administratifs, scolaires, sportifs, culturels, etc...

#### ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

#### 12.1 : <u>Dispositions générales</u>

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

#### 12.2 : Constructions nouvelles

- En particulier il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :
- a : pour les logements locatifs construits avec l'aide de l'état
- 1pl/logt
- b: pour les autres constructions à usage d'habitation
- **2pl/logt** dont **1** place couverte
- Par ailleurs, pour les ensembles de plus de 8 logements, il sera exigé sur la propriété 1 place banalisée pour 2 logements.
- c : pour les activités économiques non agricoles
- **1pl**/100m2 de surface de plancher
- d: pour les autres constructions autorisées

Non réglementé

#### 12.3: Immeubles existants

#### a: Modification

Les dispositions du §12.2 ne sont pas applicables.

#### b : Changement de destination et extension à usage d'habitation

La création de nouveaux logements ne pourra être autorisée qu'à condition que soient réalisées les places de stationnement imposées pour l'ensemble des logements résultant de l'autorisation demandée soit :

- 2 places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété
- c : Changement de destination et extension à usage d'activités économiques non agricoles

Les dispositions du §12.2 sont applicables.

#### ARTICLE UA13 – <u>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CL</u>ASSÉS

#### a) obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins 40% de surfaces plantées.

Il est rappelé que, en l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, une superficie plantée de 250m2 minimum d'un seul tenant doit être réservée pour l'épandage des eaux usées après traitement.

Dans le cadre d'opération d'aménagement (changement de destination) de bâtiments existants, il est exigé de traiter au moins 40 % de l'espace libre non bâti en espaces verts.

#### b) obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.3

Clôture végétale. En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50m** minimum de profondeur. La clôture est obligatoirement constituée d'une haie végétale.

#### c) clôtures

A l'alignement ou en limite des voies privées ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de murets seront obligatoirement doublées d'une haie.

#### SECTION III – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA14 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

L'emprise au sol s'applique par zone sur l'emprise du terrain concernée dans ladite zone.

#### 14.2 <u>Immeubles existants</u>

#### b) Changement de destination

Le changement de destination créant des surfaces nouvelles destinées à l'habitation ne peut être autorisé que dans la limite d'un COS de 0.30.

#### **CHAPITRE 2**

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### Caractère de la zone :

Zone résidentielle diffuse. La zone UD comprend 2 secteurs de réglementation :

- Le secteur **UDa** qui comprend l'ensemble des extensions pavillonnaires du village. Les constructions sont principalement en ordre discontinu et édifiées en retrait de l'alignement.
- Le secteur **UDb** qui comprend une opération groupée de logements locatifs jumelés ou en bande.

#### **Rappels**

#### a) application du règlement sanitaire et de la réglementation sur les établissements classés

L'implantation des habitations nouvelles vis-à-vis des installations agricoles classées ou assujetties à l'application du règlement sanitaire départemental, ou l'implantation de ces activités par rapport aux habitations existantes doivent être conformes aux dispositions des arrêtés ministériels ou préfectoraux ou du règlement sanitaire départemental.

#### b) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

#### **Exceptions**

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être fait abstraction des dispositions édictées aux articles 5 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants dans les mêmes conditions d'implantation, de surface de plancher et de volume que le bâtiment détruit.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison de son caractère résidentiel, sont interdites dans la zone toutes constructions ou installations à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou d'hébergement hôtelier.

### ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur **UDa** 

Toutefois sont considérées sous condition :

Les activités économiques exercées par les résidents, à condition que ces activités :

- ne soient pas classées (loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement).
- ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
- n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les locaux ou installations destinés à ces activités à condition :

- qu'ils soient intégrés à l'habitation principale.
- qu'ils n'excédent pas 100m2 de surface de plancher.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

#### **03.1** : La voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### 03.2 : <u>Les accès</u>

L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes ou les chemins ruraux dont la création ou le maintien est inscrit au plan **4.3**.

#### ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 04.1 : Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 04.2 : Assainissement des eaux usées

#### a: réglementation

Dans le secteur **UDa** 

Toute construction, lotissement ou installation doit être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe sanitaire (*cf. annexe 8*). Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de la réalisation.

#### b: mise en œuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mis en œuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m2** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers.

#### Dans le secteur **UDb**

Toute construction, lotissement ou installation doit être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

#### 04.3 : Assainissement des eaux pluviales

#### Dans le secteur UDa

Toute construction ou installation doit être raccordée après étude de sol à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols. Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.

#### Dans le secteur **UDb**

Toute construction, lotissement ou installation doit être raccordé à un réseau collectif de collecte et d'infiltration des eaux pluviales.

#### 04.4 : Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

#### ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**a : Terrains non soumis à l'assainissement collectif** (ensemble du secteur UDa en attente de la réalisation du réseau)

Pour être constructible, toute propriété devra permettre l'aménagement d'une surface végétalisée de 250 m² minimum libre de toute construction, voirie et réseaux divers, et plantation d'arbres de haute tige, en dehors des accès et des aires de stationnement imposées à l'article UD12.

**b** : Terrains soumis à l'assainissement collectif (ensemble du secteur UDb en attente de la réalisation du réseau)

Non réglementé

#### ARTICLE UD6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **06.1: Constructions nouvelles**

#### Dans le secteur UDa

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :

-soit avec les marges de recul indiquées au plan de délimitation des zones **4.3** (sur les routes départementales d'entée de ville du 34<sup>ème</sup> bataillon de chars nord et sud et rue des Platanes, sur la section sud-est du chemin de Tour de Ville pour les terrains desservis par la rue du Stade).

Soit, en l'absence d'indication portée au plan, avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à 6m.

#### Dans le secteur **UDb**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue.

#### 06.2: Immeubles existants

#### a) Modification et changement d'affectation

Les dispositions du **§06.1** ne sont pas applicables pour la modification ou le changement d'affectation des immeubles existants.

#### b) Extension

Pour les immeubles existants implantés à l'alignement, les extensions sur l'alignement sont interdites.

Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée au §06.1, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

#### ARTICLE UD7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### **07.1:** Constructions nouvelles

#### a) implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées :

#### Dans le secteur **UDa**

- en dehors des marges de recul portées au plan 4.3
- en retrait des limites séparatives suivant la règle de prospect fixée au §b.

Au-delà des limites imposées sur fonds privés, seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

#### Dans le secteur **UDb**

- sur au moins une limite contiguë à l'alignement.
- en retrait des autres limites suivant la règle de prospect fixée au §b.

#### b) Prospects:

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à 3 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 1.50 m si la hauteur maximale (définie à l'article UD10) de la construction n'excède pas 3.50 m.

#### 07.2: Immeubles existants

#### a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, et la modification des immeubles existants.

#### b) Extension

En cas d'implantation non conforme aux dispositions du §07.1, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

### ARTICLE UD8 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</u>

#### **08.1 : Constructions nouvelles**

La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 3m. Par ailleurs, la distance minimale entre les façades de 2 constructions à usages d'habitation ou d'activité autorisée en vis-à-vis total ou partiel, comptée perpendiculairement à chacune d'entre elle, sera au moins égale à :

- **10m** si l'une des façades comporte des ouvertures à l'exception de la porte d'entrée principale vitrée ou non, de la porte de garage ou des soupiraux éclairant le sous-sol.
- 16m si les 2 façades comportent des ouvertures à l'exception de la porte d'entrée principale vitrée ou non, de la porte de garage ou des soupiraux éclairant le sous-sol.
- 6 m dans les autres cas.

#### 08.2 : <u>Immeubles existants</u>

#### a) Changement d'affectation et modification

Les dispositions du §08.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation et la modification des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

#### b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du §08.1.

#### ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

Une emprise de 100m2 est autorisée pour toute propriété constructible. Elle pourra être dépassée dans la limite de 25% de la surface du terrain situé en secteur UDa et de 40% en secteur UDb.

### ARTICLE UD10 – <u>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> Définitions

Le *niveau de référence* pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction. Toutefois, en cas d'encastrement des accès, le niveau retenu sera celui du point le plus bas du sol aménagé au droit de la construction.

- Hauteur maximale différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.
- Hauteur à l'égout du toit différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

#### **10.1: Constructions nouvelles**

#### a: bâtiments

- La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas **9m**.
- La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6m.

#### b) Clôtures

*Cf. article* **UD11 §11.5.** 

#### 10.2: Immeubles existants

#### a) Modification et changement de destination

Les dispositions du §10.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

#### b) Extension

Les dispositions du §10.1 sont applicables.

#### ARTICLE UD11 – <u>ASPEC</u>T EXTÉRIEUR

#### 11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

#### a: insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

#### b: couverture

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en complément d'une construction traditionnelle à au moins 2 pans.

#### c: annexes et vérandas

La construction de vérandas est autorisée sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.

#### 11.2: Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

#### a: matériaux, enduits revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Toutefois, les bardages en tôle d'acier non laqué ou en plaques PVC sont interdits.

#### b) couleur

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre ...rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

#### **11.3** : <u>Toitures</u>

#### a: pentes

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs, de faible importance compris entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Toutefois, elle devra être supérieure à 10° pour les vérandas et pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50m.

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en complément d'une construction traditionnelle à au moins 2 pans.

#### b : nature des matériaux

Les toitures seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise posée droite.

Toutefois:

Les plaques de fibro ciment teintées ou les bardeaux d'étanchéité sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35°.

#### c: couleur

Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (*gris ardoise ou variétés de brun*).

#### d: ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

La hauteur des châssis de toit n'excédera pas 1,20m.

Les menuiseries des lucarnes seront conformes aux prescriptions du §11.4.

#### e: mise en œuvre

#### Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtiers en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

#### 11.4: Ouvertures

#### a: proportion

A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics seront plus hautes que larges.

#### b : nature des matériaux des menuiseries

Les menuiseries des baies seront constituées de bois, de PVC ou d'aluminium laqué. Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront « à la française » et seront divisées par des petits bois.

#### c: fermetures

Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins ouvrant « à la française » Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situé en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent.

#### d: couleurs

Pour les menuiseries et fermetures en bois, les teintes s'inscriront dans les gammes traditionnelles (du blanc au beige ou gris clair, brun rouge, vert moyen, gris bleu).

#### 11.5 : Clôtures

#### a: hauteur

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Le niveau de référence est en tout point :

- le **niveau de l'espace public** pour les clôtures à **l'alignement**
- le **niveau du sol naturel** pour les clôtures en **limites séparatives**

#### **b**: constitution

Les clôtures seront constituées :

- -soit d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de 0.20m.
- -soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre **0.50m** et **1.10 m**), surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc...
- soit d'une barrière composée de lisses et poteaux ciment (hauteur maximale **1.20m**), doublée d'une haie et éventuellement doublé, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.

#### En cas d'indication graphique portée au plan de zonage 4.3 de type de clôture imposée

- d'une barrière composée de lisses et poteaux ciment (hauteur maximale **1,20m**), doublée d'une haie et éventuellement doublé, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.

#### d : nature des matériaux

Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §11.2 ci-dessus.

Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons). <u>Sont toutefois interdits</u> les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.

#### e : couleurs

Les matériaux et les enduits des parties maçonnées s'harmoniseront avec ceux des constructions principales dans les gammes de teintes conseillées au §11.2.

Les barrières ciment seront peintes en blanc ou blanc cassé.

Les ouvrages décoratifs seront peints de teinte sombre (vert foncé ou noir), ou dans les gammes de teintes traditionnelles (du blanc au beige ou gris clair, brun rouge, vert moyen, gris bleu).

#### 11.6 : Ouvrages divers

#### a: branchements

Dans l'ensemble de la zone, les coffrets de branchement seront :

- -soit encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou un muret technique
- soit masqués par une haie d'essences végétales locales

#### b : éléments mobiliers

- Les boites aux lettres seront de préférence intégrées aux parties maçonnées des clôtures ou au muret technique.

#### c: citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

#### d: Abris de jardin

- Lorsqu'ils sont visibles de l'espace public, les abris de jardins seront exclusivement constitués ou revêtus de bois traité (ou imitation bois) en ton naturel. Dans les autres cas, les abris de jardin en acier, métal ou tôles peintes sont autorisés.

#### 11.7: Exceptions

#### a: modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

#### b : équipement publics ou privés

- Il peut être fait abstraction des dispositions des §11.3 à 11.5 pour les équipements notamment administratifs, scolaires, sportifs, culturels, etc...

#### ARTICLE UD12 – STATIONNEMENTS DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :
- a) pour les logements locatifs construits avec l'aide de l'État
  - 1 pl/logt
- b) pour les autres constructions à usage d'habitation
  - 2 pl/logt dont 1 couverte
- c) pour les constructions à usage d'activités autorisées
  - 1 pl/50 m2 de surface de plancher

Par ailleurs pour tout lotissement comprenant plus de 4 lots, il sera exigé en plus sur l'espace public 1 place banalisée pour 2 logements.

### ARTICLE UD13 – <u>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u> Rappel

Il est rappelé que, en l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, une superficie plantée de **250 m2** minimum d'un seul tenant doit être réservée pour l'épandage des eaux usées après traitement.

#### a) obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins 40 % de surfaces plantées et 1 arbre de haute tige pour 250m2 de surface totale.

#### b) obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.3

Marges de recul en limite des zones naturelles: Les marges de recul imposées en limite des zones naturelles comporteront au moins 80 % de surfaces plantés.

Clôture végétale : En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de 1,50m minimum de profondeur. La clôture est obligatoirement doublée d'une haie végétale.

**Principe de réalisation d'une allée plantée :** suivant l'indication portée au plan de découpage en zones 4.3, la voie identifiée devra être plantée d'arbres de haute tige (cf. indication graphique portée au plan de zonage 4.3 et au document orientation d'aménagement et de programmation)

#### c) clôtures

A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers, ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques seront obligatoirement doublées d'une haie.

#### d) espace boisé classé

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

#### SECTION III – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD14 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

#### CHAPITRE 3

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

#### Caractère de la zone :

La zone UG est une zone d'implantation d'équipements publics ou privés d'intérêt général. Elle comprend 3 secteurs de réglementation :

- Le secteur UGa destiné avec équipements de centre village et comprenant les équipements publics de toute nature et des espaces publics aménagés. Il peut également accueillir des services et des commerces nécessaires en centre village.
- Le secteur UGb destiné à l'aménagement d'équipements publics de toute nature et d'espaces publics
- Le secteur UGs destiné aux installations sportives

#### **Rappels**

#### Conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

#### **Exceptions**

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE LAUTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites dans la zone toutes constructions ou installations à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole, d'hébergement hôtelier ou d'habitation non liée à la surveillance, au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées sous condition.

#### Dans le secteur **UGb**

Toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles autorisées à l'article UG2 sont interdites

#### Dans le secteur **UGs**

En raison de sa situation en périphérie du village et de l'occupation actuelle du sol, sont également interdits les équipements à l'exclusion de ceux destinés à la pratique des activités sportives ou de plein air.

### ARTICLE UG2 – <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</u> PARTICULIERES

Toutefois, sont autorisées sous condition :

#### Dans le secteur **UGa**

Les constructions accueillant des services à la population à condition qu'elles n'excédent pas 150m2 de SHON.

Les commerces nécessaires au village à condition qu'ils n'excédent pas 50m2 de surface de vente.

#### Dans le secteur **UGb**

Les constructions accueillant des équipements publics de toute nature ainsi que l'aménagement d'espaces publics.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UG3 – ACCES ET VOIRIE

#### 03.1: La voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui le dessert.

#### 03.2 : Les accès

L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès au secteur UGb au travers de l'espace planté par la rue du 34<sup>ème</sup> bataillon de Chars est autorisé.

#### ARTICLE UG4 – <u>DESSERTE P</u>AR LES RÉSEAUX

#### 04.1 : Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 04.2 : Assainissement des eaux usées

#### a : réglementation

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols. Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

#### b: mise en œuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes : le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en œuvre conformément aux prescriptions du **DTU 64-1.** En particulier, une surface de **250m2** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

#### 04.3 : Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée après étude de sol à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols. Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.

#### 04.4 : Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UG5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE UG6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

#### Dans le secteur UGa et UGb

- A l'alignement ou en retrait de l'alignement avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à **12m.** Dans le secteur **UGs**
- en retrait de l'alignement avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à 6m.

#### ARTICLE UG7 – <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u>

#### **07.1 : Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à 5m.

#### 07.2: Immeubles existants

a) Modification et changement de destination

Les dispositions du **§7.1** ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

#### c) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du §7.1

### ARTICLE UG8 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</u>

La distance minimale entre les facades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 3m.

Dans le secteur **UGb** 

Non réglementé

#### ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE UG10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 : Constructions nouvelles

#### a: bâtiment

Dans l'ensemble de la zone

La <u>hauteur maximale</u> de toute construction n'excédera pas 12.

Dans le secteur UGa

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7m.

b : clôtures

*Cf. article UG11* §11.3

#### c: définitions

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.
- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

#### 10.2 Immeubles existants

#### Modification, changement de destination et extension

Les dispositions du §10.1 sont applicables.

#### ARTICLE UG11 - ASPECT EXTÉRIEUR

#### 11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

#### Dans l'ensemble de la zone

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

#### Dans le secteur **UGa**

Les constructions devront avoir un aspect architectural en rapport avec le caractère protégé du centre village.

#### 11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

#### Dans le secteur **UGb**

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie

#### 11.3 : Clôtures

#### Dans le secteur **UGb**

#### a: constitution

Les clôtures seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur support métallique de même teinte. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie dans les cas prescrits à l'article **UG13**.

#### b : hauteur

Leur hauteur maximale des clôtures ne sera pas supérieure à **1,80m**. Le long de la voie publique ouverte à la circulation automobile, la hauteur des clôtures ne sera pas inférieure à **1.20m**.

#### Dans le secteur UGs

#### a: constitution

Les clôtures seront constituées d'un treillis plastifié posé sur un support métallique de même teinte. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie dans les cas prescrits à l'article **UG13**.

#### b: hauteur

Leur hauteur ne sera pas supérieure à **1,80m**. Toutefois, cette disposition n'exclut pas la mise en place des protections liées aux installations de jeux de ballon en limite de propriété.

#### ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils seront situés soit sur la propriété, soit, pat convention, sur le domaine privé communal.

#### ARTICLE UG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### a) obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions, des installations sportives et des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins 40% de surfaces plantées et 1 arbre de haute tige pour 250m2 de surface totale.

#### b) obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.2 et 4.3

#### Clôture végétale

En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50m** minimum de profondeur. La clôture est obligatoirement doublée d'une haie végétale.

#### c) clôtures

A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques seront obligatoirement doublées d'une haie.

#### d) Installations diverses

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations favorisant leur intégration

#### <u>SECTION III</u> – <u>POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL</u>

ARTICLE UG14 – <u>POSSILILITÉS D4OCCUPATION DU SOL</u> Non réglementé.

### TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

#### CHAPITRE 1

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

#### <u>Caractère de la zone :</u>

Zone à urbaniser destinée au développement résidentiel du village. Cette zone constitue un espace de transition entre le bâti ancien à ensemble de constructions mixtes (UAb) et le tissu pavillonnaire de la zone UD. Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur cette zone visent à reprendre progressivement les différentes caractéristiques des bâtis existants tout en aménageant des espaces publics confortables.

L'ensemble de cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation globale. Aucun détachement de lot individuel n'est autorisé.

#### **Rappels**

#### a) application du règlement sanitaire et de la réglementation sur les établissements classés.

L'implantation des habitations nouvelles vis-à-vis des installations agricoles classées ou assujetties à l'application du règlement sanitaire départemental ou l'implantation de ces activités par rapport aux habitations existantes doivent être conformes aux dispositions des arrêtés ministériels ou préfectoraux ou du règlement sanitaire départemental.

#### b) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant situé sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

#### c) Orientation d'aménagement et de programmation

Tout projet d'urbanisation de cette zone AU devra pendre en compte l'ensemble des prescriptions du document « orientation d'aménagement et de programmation », joint au dossier de P.L.U.

#### **Exceptions**

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

#### ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec l'état d'équipement de la zone et sa fonction de zone résidentielle :

- Les constructions et installations réalisées en dehors d'un plan d'aménagement global de la zone établi dans le cadre d'une ou plusieurs procédures de lotissement ou de Z.A.C.

Nonobstant la réalisation d'un plan d'ensemble sont interdits dans la zone :

- Les activités agricoles
- Les activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux
- Les constructions et installations de sport ou de loisir.
- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes (article 443-7 du C.U.)
- Les activités industrielles, artisanales ou tertiaires
- Les commerces
- Les groupes de garages collectifs et les garages collectifs de caravanes.

## ARTICLE AU 2 – <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>

Toutefois sont autorisées sous condition :

- Les activités économiques exercées par les résidents, à condition que ces activités :
- ne soient pas classées (loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement)
- ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
- n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion
- Les locaux ou installations destinés à ces activités à condition :
- qu'ils soient intégrés à l'habitation principale
- qu'ils n'excèdent pas **50m2** de surface de plancher pour chaque habitation

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **03.1** : La voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique comportant les caractéristiques suivantes :

- une emprise de chaussée minimum de 4 mètres
- une emprise globale publique minimum de 6 mètres

Les impasses seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### **03.2** : Les accès

L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur la Cavée de la Mare Blanvin.

#### ARTICLE AU 4 – <u>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</u>

#### 04.1 : Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 04.2 : Assainissement des eaux usées

#### a : réglementation

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols. Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

#### b : mise en œuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes : le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en œuvre conformément aux prescriptions de **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m2** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

#### 04.3 : Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols

Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit

#### 04.4 : Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

#### ARTICLE AU 5 – <u>CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u>

Non réglementé

#### ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf sur les secteurs concernés par l'indication d'un alignement obligatoire imposé (Cf. orientations d'aménagement et de programmation), les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :

- soit avec les marges de recul indiquées au plan de délimitation des zones **4.3** (sur la cavée de la Mare Blanvin)
- soit, en l'absence d'indication portée au plan, avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à 6m.

Les constructions concernées par les prescriptions d'alignement obligatoire doivent respecter la coupe de principe jointe aux orientations d'aménagement et de programmation. L'alignement sera alors assuré, en complément de la construction, par un mur de clôture tel que défini à l'article AU11.

#### ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 1.50m si la hauteur maximale (définie à l'article AU10) de la construction n'excède pas 3.50m.

Au sein de la zone identifiée « zone de bâti dense » dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites séparatives.

## ARTICLE AU 8 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX</u> AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 3m. Par ailleurs, la distance minimale entre les façades de 2 constructions en vis-à-vis, comptée perpendiculairement à chacune d'entre elle, sera au moins égale à :

- 10m si l'une des façades comporte des ouvertures à l'exception de la porte d'entrée principale vitrée ou non, de la porte de garage ou des soupiraux éclairant le sous-sol.
- **16m** si les 2 façades comportent des ouvertures à l'exception de la porte d'entrée principale vitrée ou non, de la porte de garage ou des soupiraux éclairant le sous-sol.
- 6m dans les autres cas.

#### ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Une emprise de **100m2** est autorisée pour toute propriété constructible. Elle pourra être dépassée dans la limite de **25%** de la surface du terrain. Dans la zone bâtie dense identifiée dans le schéma d'aménagement (orientations d'aménagement et de programmation), l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50% de la surface du terrain.

#### ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### a: bâtiments

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 9m

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6m

#### b : clôtures

Cf. article AU 11 §11.5 et 11.6

#### c : définitions

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.
- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

#### ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

#### a: insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

#### b: couverture

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Les toitures terrasse sont autorisées en complément d'une construction traditionnelle à au moins 2 pans.

#### c: annexes et vérandas

La construction de vérandas est autorisée sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.

Les garages en sous-sols sont autorisés suivant le respect des principes suivants :

- interdiction de réaliser des accès directs au sous-sol en façade principale des constructions
- obligation de réaliser une rampe d'accès progressive sur le pignon de la construction

#### 11.2 : Ravalement

#### a: traitement homogène des façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

#### b: matériaux, enduits, revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtements.

#### c: couleur

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre ... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

#### **11.3** : <u>Toitures</u>

#### a: pentes

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre  $35^{\circ}$  et  $50^{\circ}$  sur l'horizontale.

Toutefois elle devra être supérieure à 10° pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**.

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Les toitures terrasse sont autorisées en complément d'une construction traditionnelle à au moins 2 pans.

#### b : nature des matériaux

Les toitures seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise posée droite.

#### Toutefois:

- les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admises pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.

#### c : mise en œuvre

#### Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtiers en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

#### d: couleur

Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (gris ardoise ou variétés de brun).

#### e : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

La hauteur des châssis n'excédera pas 1,20m.

Les menuiseries des lucarnes seront conformes aux prescriptions du §11.4.

#### 11.4: Ouvertures

#### a: proportion

A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics seront plus hautes que larges.

#### b : nature des matériaux des menuiseries

Les menuiseries des baies seront constituées de bois, de P.V.C., ou d'aluminium laqué. Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront « à la française » et seront divisées par des petits bois.

#### c: fermetures

Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins ouvrant à la française.

Les volets roulants sont autorisés, à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent.

#### d: couleurs

Pour les menuiseries et fermetures en bois, les teintes s'inscriront dans les gammes traditionnelles (du blanc au beige ou gris clair, brun rouge, vert moyen, gris bleu).

#### 11.5 : Clôtures

Sauf dans les secteurs concernés par le principe d'alignement dans les orientations d'aménagement de programmation, la règle suivante est applicable :

#### a: hauteur

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Le niveau de référence est en tout point :

- le niveau de l'espace public pour les clôtures à l'alignement
- le **niveau du sol naturel** pour les clôtures en **limites séparatives**

#### b : constitution

Les clôtures seront constituées :

- -soit d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de 0.20m.
- -soit d'un mur bahut compris entre **0,50m** et **1,10m**, surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc...
- soit d'une barrière composée de lisses et poteaux ciment doublée d'une haie et éventuellement doublé, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.

## Pour les secteurs concernés par le principe d'alignement dans les orientations d'aménagement et de programmation la règle suivante est applicable :

- obligation de se reporter à la coupe de principe du document orientation d'aménagement et de programmation

#### c: nature des matériaux

Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §11.2 ci-dessus.

#### 11.6: Ouvrages divers

#### a: branchements

Dans l'ensemble de la zone, les coffrets de branchement seront :

- -soit encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou un muret technique
- soit masqués par une haie d'essences végétales locales

#### b : éléments mobiliers

Les boites aux lettres seront intégrées aux parties maçonnées des clôtures.

#### c: citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

#### d: abris de jardin

Lorsqu'ils sont visibles de l'espace public, les abris de jardins seront exclusivement constitués ou revêtus de bois traité (ou imitation bois) en ton naturel. Dans les autres cas, les abris de jardin en acier, métal ou tôles peintes sont autorisés.

#### ARTICLE AU 12 – <u>STATIONNEMENT DES VÉHICULES</u>

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

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- a) pour les constructions à usage d'habitation
  - 2 pl/logt dont 1 couverte
- b) pour les constructions à usage d'activités autorisées
- 1 pl/50m2 de surface de plancher

Par ailleurs pour tout lotissement comprenant plus de 6 lots, il sera exigé en plus sur l'espace public 1 place banalisée pour 2 logements.

#### ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### a) obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins 40% de surfaces plantées et 1 arbre de haute tige pour 250m2 de surface totale.

#### b) obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.3

*Marges de recul*: La marge de recul imposée à l'alignement de la Cavée de la mare Blanvin comportera au moins 80% de surfaces plantées.

Clôture végétale: En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de 1,50m minimum de profondeur. La clôture est obligatoirement doublée d'une haie végétale.

#### c) clôtures

A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de barrières seront obligatoirement doublées d'une haie.

#### SECTION III – POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU 14 – <u>POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL</u>

Non réglementé

### TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES

#### CHAPITRE 3

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Caractère de la zone :

Zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone inclut les silos édifiés au nord-est du village en bordure de la **RD125**.

#### Rappel

#### a) application du règlement sanitaire et de la réglementation sur les établissements classés

L'implantation des habitations vis-à-vis des installations agricoles classées ou assujetties à l'application du règlement sanitaire départemental ou l'implantation de ces activités par rapport aux habitations existantes doivent être conformes aux dispositions des arrêtés ministériels ou préfectoraux ou du règlement sanitaire départemental.

#### b) conservation des vestiges archéologiques

Une partie de la zone étant située sur des sites archéologiques repérés ou potentiels, il est rappelé que les autorisations de construire peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales et que les découvertes fortuites sont définies par la loi du 27.09.41 et soumises à l'application de l'art. 257-1 du Code Pénal.

#### c) espaces boisés

En application des articles **L311-1** et **L321-1** du Code Forestier, tout défrichement d'un espace boisé non classé appartenant à un ensemble boisé de plus de 4ha doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Exceptions**

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics notamment les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes).

#### <u>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>

#### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Compte tenu du caractère protégé de la zone toutes les constructions et installations sont interdites.

## ARTICLE A2 – <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>

Toutefois sont autorisées sous condition :

#### a : pour les installations existantes

Les constructions et installations liées à l'activité des silos à condition qu'elles soient nécessaires au maintien ou au développement de l'activité existante.

#### b : pour les activités agricoles

Les constructions et installations liées aux activités agricoles à condition qu'elles soient nécessaires au maintien ou au développement des exploitations dont elles relèvent.

#### c: pour les habitations et annexes

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités autorisées et intégrées au corps de ferme.

#### d : pour les activités de loisir

Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural (*gîte, camping à la ferme, etc...*) à condition qu'elles constituent le complément et la prolongation immédiate d'un corps de ferme en exploitation et qu'elles correspondent à une diversification de l'activité agricole principale.

Elles pourront comprendre notamment :

- gîtes ou chambres d'hôtes
- camps de tourisme dans la limite de 5 emplacements maximum, d'une superficie maximale d'**1ha** et pour une durée limitée à 6 mois par an.

#### e : pour les équipements

Les équipements d'infrastructures et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes).

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

#### 03.1 : <u>La voirie</u>

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### 03.2 : Les accès

L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès aux constructions à usage d'habitation autorisées au titre des habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités autorisées sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

#### ARTICLE A4 – <u>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</u>

#### 04.1: Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier pour les bâtiments avant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part.

(Il est rappelé que toute création d'un puits réservé à usage personnel d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDASS et que toute création d'un puits destiné à l'alimentation d'un tiers doit être autorisée par arrêté préfectoral).

#### 04.2 : Assainissement des eaux usées

Toute construction justifiant d'un assainissement doit être raccordé aux réseaux collectifs en respectant leurs caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe sanitaire (cf. annexe 8) et aux données de l'étude de sol effectuée sur le site. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

#### Mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes : le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évaluation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en œuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m2** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

#### 04.3 : Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

#### 04.4: Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

#### ARTICLE A5 – <u>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u>

- a : Terrains non soumis à l'assainissement collectif (ensemble de la zone en attente de la réalisation du réseau)
- pour être constructible, toute propriété devra permettre l'aménagement d'une surface végétalisée de 250m2 minimum libre de toute construction, voirie et réseaux divers, et plantation d'arbres de haute tige, en dehors des accès et des aires de stationnement imposées à l'article A12.
- **b** : Terrains soumis à l'assainissement collectif (après réalisation du réseau)
- Non réglementé

#### ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées :
- avec une marge de recul (r) de **15m** par rapport à l'alignement des voies départementales.
- avec une marge de recul (r) de **10m** par rapport à l'alignement des autres voies de desserte.

#### ARTICLE A 7 – <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u>

Les constructions doivent être implantées :

- avec une marge de recul minimal de 30m par rapport aux espaces boisés classés inscrits au plan 4.2.
- en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (m) minimale de 5m.

## ARTICLE A 8 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</u>

- La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës ne sera pas inférieure à 5m.

#### ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 20%.

#### ARTICLE A 10 – <u>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> Définitions

- **Hauteur maximale :** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction, à l'exclusion des cheminées.
- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

#### a : bâtiments à usage agricole et silos

- La hauteur maximale n'excédera pas 12m

Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Ce dépassement ne saurait excéder de plus de 3m le maximum autorisé.

#### b: habitations autorisées

- La hauteur maximale n'excédera pas 8m, la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 4m.

#### ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

#### 11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

#### a : insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

#### **b**: couverture

Les combles « à la Mansart » (versant à 2 pentes) et les toitures terrasses sont interdits. Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

#### 11.2: Ravalement

#### a: enduits, revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués*) doivent être obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Les façades des bâtiments des exploitations agricoles, tels que abris, hangars locaux de stabulation etc... ou des bâtiments d'activité autorisées seront réalisées soit en matériaux traditionnels suivant les prescriptions établies pour les autre bâtiments, soit en bardage de tôle d'acier laqué ou de bois.

#### b: couleur

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,...rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

Le ton des bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel (gamme pastel de gris, sable, vert, azur etc...).

#### **11.3** : <u>Toitures</u>

#### a: pentes

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance supérieure à 35° sur l'horizontale.

Toutefois elle devra être supérieure à **10**° pour les vérandas, pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m** ou pour les bâtiments d'exploitation d'un e largeur supérieure à 10m (*hangars*, *locaux de stabulation etc...*).

#### b : nature des matériaux

Les toitures seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise posée droite.

#### Toutefois:

- les bacs d'acier laqué les plaques fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35°.

#### c: couleur

Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise ou variétés de brun).

#### d: ouvrages en toiture

Pour les habitations autorisées, les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans eu en arc de cercle.

Elles seront plus hautes que larges et situés dans l'axe des ouvertures ou des parties maçonnées de la façade.

La hauteur des châssis de toit n'excédera pas 1,20m.

Les menuiseries des lucarnes seront conformes aux prescriptions du §11.4.

#### 11.4: Ouvertures

Pour les bâtiments d'habitation autorisés

#### a: proportions

A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades orientées vers l'espace public seront plus hautes que larges.

#### b : nature des matériaux des menuiseries

Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de PVC, ou d'aluminium laqué. Lorsqu'une règle de proportion est imposée, elles ouvriront « à la française » et seront divisées par des petits bois.

#### c: fermetures

Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, peints, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent.

#### d: couleurs

Les menuiseries et les fermetures en bois seront à peindre à l'exclusion de toute teinte naturelle vernis ou lasure. Les teintes s'inscriront dans les gammes traditionnelles (du blanc au beige ou gris clair, brun rouge, vert moyen, gris bleu)

#### Pour les autres constructions

Non réglementé

#### 11.5 : <u>Clôtures</u>

#### a: hauteur

Le niveau de référence est en tout point :

- le niveau de l'espace public pour les clôtures à l'alignement
- le niveau du sol naturel pour les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale ne sera pas supérieure à :

- **1,80m** en cas de treillis soudé
- **1,20m** en cas de barrière

#### b: constitution

En section courante, les clôtures seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article A13. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de 0,20m.

#### c : spécifications particulières à l'alignement

Les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale 1,10m) et les piles de portail liées aux accès carrossables sont autorisés. Par ailleurs, à l'alignement, les clôtures pourront également être constituées :

d'une barrière lisses et poteaux ciment (hauteur maximale 1,20m), doublée d'une baie prescrite à l'article 12 et, éventuellement doublée, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.

#### d : nature des matériaux, mise en oeuvre

Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §11.2 ci-dessus.

#### ARTICLE A 12 – <u>STATIONNEMENT DES VÉHICULES</u>

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

#### ARTICLE A 13 – <u>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u>

Non réglementé

#### <u>SECTION III</u> – <u>POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL</u>

#### ARTICLE A 14 – POSSIBILITÉS D4OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

#### **CHAPITRE 3**

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la zone :

Zone naturelle et forestière protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. La zone N couvre des milieux divers principalement boisés dont la protection fait partie intégrante du projet d'aménagement de la commune.

La zone N comprend 3 secteurs de réglementation :

- le secteur N strict correspondants aux massifs boisés et à leur environnement, aux principales zones de talweg et aux éléments du grand paysage (environnement de la RD 100).
- Le secteur **Na** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité en périphérie nord et est du village choisis comme un site privilégié d'implantation ou de développement des exploitations agricoles, des activités de diversification, des activités commerciales de loisir liées au milieu naturel ou de plein air.
- Le secteur Nj correspondant aux zones de vergers et petites cultures en périphérie du village.

#### **Rappel**

En application des articles **L311-1** et **L312-1** du Code Forestier, tout défrichement d'un espace boisé non classé appartenant à un ensemble boisé de plus de **4ha** doit faire l'objet dune autorisation préalable.

#### **Exceptions**

Sauf application d'une servitude d'Espace Boisé Classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison des qualités du site qu'elle recouvre et en particulier de son rôle dans la protection des abords du village, toutes les occupations et utilisations incompatibles avec le caractère protégé de la zone sont interdites et en particulier les constructions et installations de toute nature.

## ARTICLE N2 – <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</u> PARTICULIERES

Toutefois, sont autorisés sous condition

#### 02.1 : Dans l'ensemble de la zone N

Les abris pour animaux à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de pacage.

Les installations liées à la conservation, au maintien ou à la fréquentation des monuments commémoratifs.

#### 02.2 : Dans le secteur Na

#### a : pour les activités agricoles

Les constructions et installations destinées aux activités agricoles classées ou non à condition que les travaux objets de la demande ne créent pas de servitudes nouvelles ou n'aggravent pas les servitudes existantes sur les **zones urbaines**.

Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural (gîte, camping à la ferme, etc...) à condition qu'elles constituent le complément et la prolongation immédiate d'un corps de ferme en exploitation et qu'elles correspondent à une diversification de l'activité agricole principale.

Elles pourront comprendre notamment:

- gîtes ou chambres d'hôtes
- camps de tourisme dans la limite de 5 emplacements maximum, d'une superficie maximale d'**1ha** et pour une durée limitée à 6 mois par an.

#### b : pour les activités de loisirs liées au milieu naturel

Les constructions et installations destinées aux activités hippiques et aux activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux

#### c: pour les habitations et annexes

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités autorisées et desservies avec le corps de ferme ou les bâtiments d'activités autorisées.

#### 02.3 : Dans les secteurs Na et Nj

Les installations et constructions nécessaires aux activités de jardinage à condition que ces constructions aient un caractère démontable, excluent toute habitation permanente et n'excédent pas a surface maximale fixée à l'article N9.

(Il est rappelé que l'édification des ces constructions est soumis à déclaration de travaux ou permis de construire).

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur **Na** 

#### **03.1 : La voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La destination et l'importance des constructions ou installations doiventêtre compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### 03.2 : Les accès

L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès aux constructions à usage d'habitation autorisées au titre des habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités autorisées sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

#### Dans le secteur Ni

Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé.

#### ARTICLE N4 – <u>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</u>

#### 04.1: Alimentation en eau potable

Dans le secteur Na

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public ;

Dans les secteur Nj

Aucun raccordement au réseau n'est autorisé.

#### 04.2 : Assainissement eaux usées

Dans le secteur Na

#### a: réglementation

Toute construction justifiant d'un assainissement doit être raccordée au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe (cf. annexe 8) et aux données de l'étude de sol effectuée sur le site. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

#### b: mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en œuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m2** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

#### Dans le secteur **Nj**

Aucun raccordement au réseau n'est autorisé.

#### 04.3 : Assainissement eaux pluviales

#### Dans le secteur Na

Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

#### 04.4 : Réseaux divers

Dans le secteur Na

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

Dans le secteur **Nj** 

Aucun raccordement aux réseaux n'est autorisé.

#### <u> ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u>

Dans le secteur **Na** 

- **a : Terrains non soumis à l'assainissement collectif** (ensemble du secteur en attente de la réalisation du réseau)
- Pour être constructible, toute propriété devra permettre l'aménagement d'une surface végétalisée de **250m2** minimum libre de toute construction, voirie et réseaux divers, et plantation d'arbres de haute tige, en dehors des accès et des aires de stationnement imposées à l'article N 12.

#### **b**: Terrains soumis à l'assainissement collectif (après réalisation du réseau)

Non réglementé

#### ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **06.1: Constructions nouvelles**

Dans le secteur N et Nj

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de **10m** par rapport à l'alignement.

#### Dans le secteur Na

Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul portées au plan **4.3** (alignement sur les chemins de Tour de Ville est et nord).

En l'absence d'indication graphique, elles doivent être implantées avec une marge de recul de **6m** par rapport à l'alignement.

#### 06.2: <u>Immeubles existants</u>

Dans le secteur Na

#### a) Modification et changement de destination

Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

#### b) Extension

Les extensions des immeubles à l'alignement ou <u>en retrait de l'alignement dans la marge de recul</u> <u>imposée</u> sont interdites dans la marge de recul imposée au §06.1.

#### ARTICLE N 7 – <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u>

#### **07.1: Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être implantées

#### Dans le secteur N

avec une marge de recul minimal de 30m par rapport aux espaces boisés classés inscrits au plan 4.2

#### Dans le secteur Ni

- en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (m) minimale de 3m.

#### Dans le secteur Na

- en dehors des marges de recul indiquées au plan **4.3**
- en l'absence d'indications portées au plan **4.3**, en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (**m**) minimale de **5m**.

#### 07.2: Immeubles existants

Dans le secteur Na

#### a) Modification et changement de destination

Les dispositions du **§07.1** ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

#### b) Extension

Les extensions des immeubles <u>implantés en limite séparative</u> ou en <u>retrait de la limite dans la marge de</u> <u>recul imposée</u> sont interdites dans la marge de recul imposée au §07.1.

## ARTICLE N 8 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</u>

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës ne sera pas inférieure à 5m.

#### ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 20%.

#### Dans les secteurs Na et Nj

La surface des constructions autorisées pour les activités de jardinage n'excédera pas 15m2.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **Définitions**

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.
- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture

#### 10.1 : <u>Dispositions</u>

#### Dans le secteur N

- La **hauteur maximale** n'excédera pas **4m**.

#### Dans le secteur **Na**

- pour les constructions à usage agricole ou d'activités autorisées
  - La hauteur maximale n'excédera pas 12m
- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- La hauteur maximale n'excédera pas 8m; la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas à 4m.

#### Dans le secteur Nj

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 3,50m.

#### 10.3 : Adaptation de la règle

#### Dans le secteur Na

Un dépassement des hauteurs fixées au §10.1 peut être autorisé sur les constructions à usage agricole pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Ce dépassement ne saurait excéder de plus de 3m les maxima autorisés.

#### ARTICLE N 11 – <u>ASPECT EXTÉRIE</u>UR

#### 11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

#### Dans le secteur Na

#### a: insertion dans le cadre bâti

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

#### b: couverture

Les combles « à la Mansart » (versant à 2 pentes) sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites

Les constructions dont la **hauteur maximale** excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

#### c: sous-sols, annexes et vérandas

La construction de vérandas est autorisée sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.

Les garages en sous sol sont interdits.

#### 11.2: Ravalement

#### a : traitement homogène des façades

#### Dans le secteur Na

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

#### b : nature des matériaux

#### Dans le secteur Na

Les façades, à l'exception des bâtiments à usage agricole ou d'activités économique seront constituées ou revêtues d'une maçonnerie appareillée ou enduite.

Les bardages sont autorisés pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité économique. Ils seront constitués de bois ou d'acier laqué.

Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...*) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

#### Dans les secteurs N et Nj

Les constructions autorisées seront constituées ou revêtues de bois traité en ton naturel.

#### c: couleur

#### Dans le secteur Na

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, ... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).

Les bardages en bois seront naturels ou peints dans les teintes s'harmonisant avec les matériaux autorisés dans la zone.

Les bardages en acier laqué seront dans la gamme des teintes s'harmonisant avec les matériaux autorisés dans la zone.

#### 11.3: Toitures

#### a: pentes

#### Dans les secteur Na

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale. Toutefois elle pourra être comprise entre 10° et 35° pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à 3,50m, et pour les bâtiments d'activité économique ou agricole d'une largeur supérieure à 10m.

La pente des toitures doit être comprise entre 10° et 35° sur l'horizontale.

#### b : nature des matériaux

#### Dans le secteur Na

Les toitures seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22m2 minimum) ou en ardoise naturelle 20x30 posée droite. La tuile 15/m2 peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m2.

#### Toutefois:

Les bacs d'acier laqué, les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments à usage agricole et les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35°

#### Dans les secteurs N et Nj

Les toitures seront réalisées en bacs d'acier laqué, plaques de fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

#### c: ouvrages en toiture

#### Dans le secteur Na

Pour les habitations autorisées, les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Elles seront plus hautes que larges et situées dans l'axe des ouvertures ou des parties maçonnées de la façade.

La hauteur des châssis de toit n'excédera pas 1,20m.

Les menuiseries des lucarnes seront conformes aux prescriptions du §11.4.

#### d: mise en œuvre

#### Sont interdits

- les tuiles de rives et les arêtiers en terre cuite
- le débord des toitures sur pignon

#### e: couleur

#### Dans l'ensemble de la zone

Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (gris ardoise ou variétés de brun).

#### 11.4 : Ouvertures

#### Dans le secteur Na

#### a: proportions

#### Pour les bâtiments à usage d'habitation

A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

#### b : composition et matériaux

#### Pour les bâtiments à usage d'habitation

- Les menuiseries et les fermetures des baies seront constituées de bois peint.
- Les menuiseries ouvriront « à la française » et seront divisées par des petits bois. Les compositions à 4 ou 6 carreaux seront privilégiées.
- Leurs volets seront à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toute teinte naturelle vernis ou lasure.

#### **11.5** : Clôtures

#### a: hauteurs

Le niveau de référence est en tout point :

- le **niveau de l'espace public** pour les clôtures à **l'alignement**
- le **niveau du sol naturel** pour les clôtures en **limites séparatives**

La hauteur maximale ne sera pas supérieure à :

- 1.80m en cas de treillis soudé
- **1,20m** en cas de barrière

#### **b**: constitution

En section courante, les clôtures seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article A 13. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de 0,20m.

#### c : spécifications particulières à l'alignement

Les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale 1,10m) et les piles de portail liées aux accès carrossables sont autorisés. Par ailleurs, à l'alignement, les clôtures pourront également être constituées :

d'une barrière lisses et poteaux ciment (*hauteur maximale 1,20m*), doublée d'une haie prescrite à l'article **13** et, éventuellement doublée, côté propriété, d'un treillis métallique plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte.

#### d : nature des matériaux, mise en œuvre

Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §11.2 ci-dessus.

#### ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

#### 12.1 : Dispositions générales

#### Dans le secteur Na

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

#### Dans les secteur Nj

- Les aires de stationnement sont interdites

#### 12.2 : Constructions nouvelles

#### Dans les secteur Na

- Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :
- a: pour les constructions à usage d'habitation
- 2pl/logt. dont 1 place couverte

#### b : pour les activités économiques non agricoles

- 1pl/100m2 de suface de plancher
- c : pour les autres constructions autorisées
- Non réglementé

#### 12.3: Immeubles existants

Non réglementé

#### ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### a: obligation de traitement paysager

#### Dans les secteur Na

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins 40% de surfaces plantées.

#### b: obligations liées aux indications graphiques portées aux plans 4.2 et 4.3

#### Clôture végétale

En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50m** minimum de profondeur dans laquelle la clôture est obligatoirement constituée d'une haie végétale.

#### Espace boisé classé

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Aucune construction ne peut être implantée dans les marges de recul imposées en limite des espaces boisés protégés inscrits au plan. Ces marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé qui ne soit pas inférieur à 80% de leur surface.

#### c : clôtures

A l'alignement ou en limite des voies privées ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de barrières seront obligatoirement doublées d'une haie.

#### SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

**ARTICLE N 14 – POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL** Non réglementé

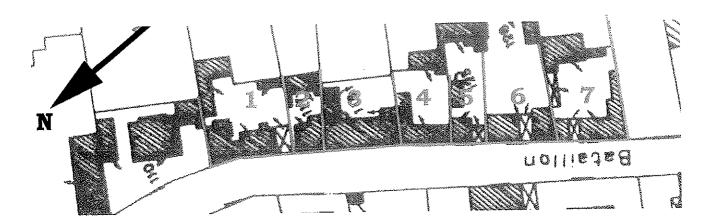
## Annexe graphique

## Secteur de contraintes architecturales 1, 2 et 3

(renvoi au plan 4.3)

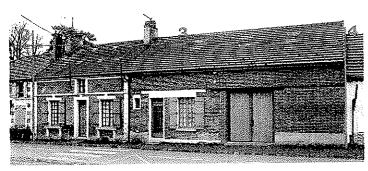
Limitation des hauteurs (article UA10) Contexte d'insertion

Réglement annexe **planche 1 :** Ensemble **1** (*cf. plan 4.3*) rue du 34° Bataillon de Chars ech. 1/1.000°

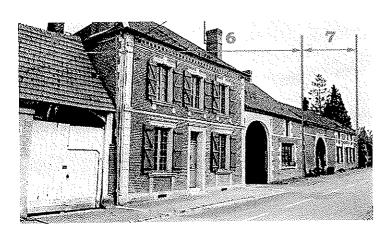






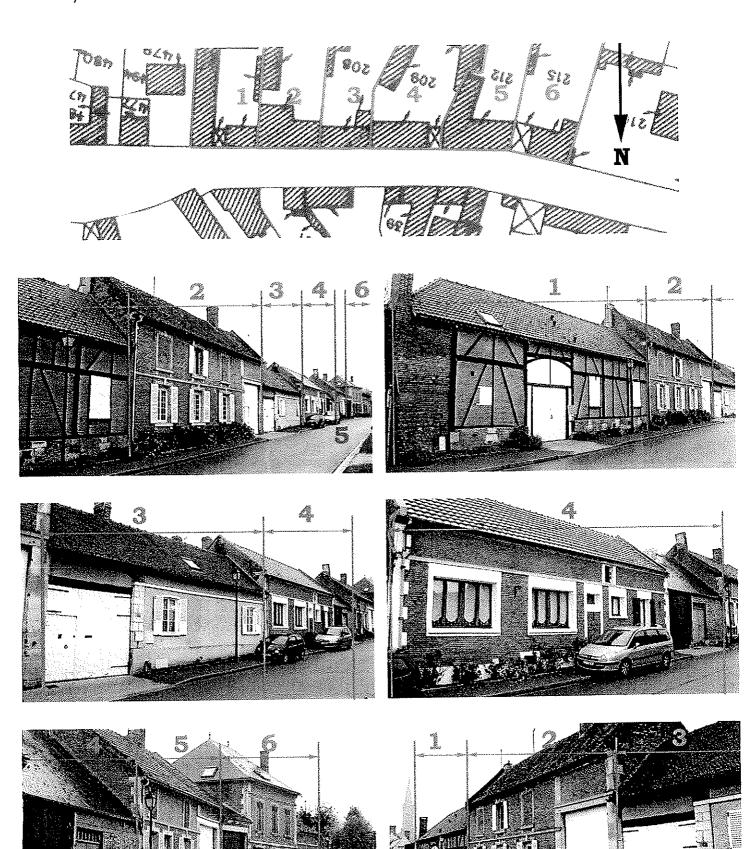








Réglement annexe **planche 2 :** Ensemble **2** (cf. plan **4.3**) Grande Rue ech. : 1/1.000°



Réglement annexe **planche 3:** Ensemble **3** (cf. plan **4.3**) Grande Rue ech.: 1/1.000°

