

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Syndicat Intercommunal de  
Beautheil – Mauperthuis -  
Saints

**PLAN**  
**LOCAL**  
**D'URBANISME**  
**Intercommunal**

Règlement

**4**

Arrêté par délibération du Conseil Syndical en date du : 23 octobre 2015

Approuvé par délibération du conseil Syndical en date du : **23 JUIN 2016**



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : Dispositions générales</b>	page 3
<b>TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine</b>	page 9
Chapitre 1 : zone Ua	page 11
Chapitre 2 : zone Ub	page 21
Chapitre 3 : zone Uc	page 31
Chapitre 4 : Zone Ue	page 41
Chapitre 5 : Zone Ux	page 45
<b>TITRE III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser</b>	page 49
Chapitre 1 : zone AU	
<b>TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole</b>	page 55
Chapitre 1 : zone A	
<b>TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	page 65
Chapitre 1 : Zone N	
<b>TITRE VI : Annexes</b>	page 75



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

---

### I - ZONES URBAINES (U)

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

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.** La réalisation de ces équipements peut être assujettie à une participation conformément aux dispositions des articles L.332-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc...

#### La zone Ua

- Zone destinée principalement à l'habitat dense et aux activités commerciales elle couvre l'ensemble des centres anciens des villages de Beauthuil, Mauperthuis et Saints

#### La zone Ub

- Zone destinée principalement à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, elle correspond aux espaces d'extension récente de l'urbanisation.

#### La zone Uc

- Zone destinée principalement à l'habitat, elle recouvre les secteurs de hameau ou une densification de la trame urbaine peut être envisagée

#### La zone Ue

- Zone destinée exclusivement au développement des infrastructures publiques

#### La zone Ux

- Zone destinée exclusivement au développement des activités économiques

## II - ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

### La zone AU

- Zone d'urbanisation future destinée au développement de l'urbanisation, trois secteurs ont été définis

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera par une **modification** du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été proposé dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

## III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

- **Le secteur Ah**, qui correspond à des espaces bâtis non agricoles pour lesquels les dispositions réglementaires permettent un certain nombre d'évolution des structures bâtis existantes
- **Le secteur Aj** qui correspond à des espaces d'agrément, jardins et vergers non liés à l'activité agricole
- **Le secteur Ap** qui correspond à un secteur où les constructions, y compris à vocation agricole sont interdites
- **Le secteur Av** qui correspond à des espaces de vergers et de prés non liés à l'activité agricole

## IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les secteurs suivants ont été prévus :

- **Nc**, relatif à un site d'exploitation et de valorisation de la ressource du sous-sol
- **Nf**, relatif à un espace de développement d'une activité d'exploitation forestière
- **Nh**, relatif à des secteurs de construction diffus (habitat ou activités) où la construction de nouveaux logements est interdite
- **Nj**, relatif à des espaces à vocation de jardins et de vergers en continuité de la trame bâtie ou les constructions annexes à l'habitation sont autorisées
- **Nl**, relatif à un secteur spécifique destiné au développement des activités de sports et de loisirs
- **Nm**, correspond à des sites remarquables (châteaux, maisons de maitres,...) où les conditions d'occupation du sol sont restreintes afin d'assurer la préservation de ces sites (bâtiment et parc)

#### **LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :**

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.
- **les éléments du paysage à protéger en application de l'article L. 151-22**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée, et pour les éléments paysagers en zone urbaine, la constructibilité y est limitée (secteur de jardins)
- les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de **l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone Ua correspond au centre traditionnel des villages de Beauthel, Mauperthuis et Saints, affecté essentiellement à l'habitat, elle comprend également des commerces services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels des villages, et il conviendra d'y apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

## **Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole à l'exception de ce qui est mentionnée à l'article Ua 2
- Les constructions à usage industriel
- les constructions d'habitation en double-rideau (second rang) par rapport à une voie de desserte.
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Ua 2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Ua 2

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis d'une manière générale toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

Ainsi que :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- la reconstruction des bâtiments initialement non conformes aux dispositions de l'article 1, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Ua
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition du présent règlement, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et qu'elle ne soit pas visible de l'espace public
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- Les constructions et l'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations
- Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au plan de zonage sont autorisées :
  - les annexes et dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, piscine, ...) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière
  - les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

***Les dépendances et annexes ne peuvent en aucun cas être destinées à l'habitation ou au logement.***

## **Ua 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété. Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie. Il en est de même pour la création de nouvel accès qui devront être défini en lien avec le service gestionnaire de la voirie

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...).

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **Ua 4      CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## 2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

## 3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire, le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

De principe des traitements alternatifs se doivent d'être étudiés, au travers de la réalisation de noues, de toitures végétalisées, mais également de recyclage des eaux pluviales.

## 4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

# Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

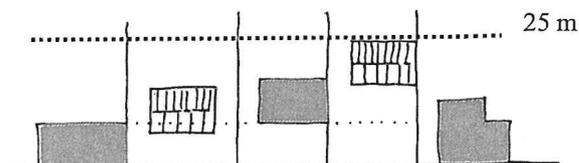
- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

# Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m.

- les constructions peuvent être s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises
- Soit en continuité de construction existante déjà implantée en retrait
- soit en retrait (ce retrait étant compris entre 6 et 20 m)



De plus dans le cadre d'une implantation en retrait, une continuité visuelle sera à rechercher par l'édification d'une clôture dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions et les clôtures avoisinantes et selon les règles édictées à l'article Ua 11

Une marge de retrait de 6 m minimum doit être respectée de part et d'autre des cours d'eau

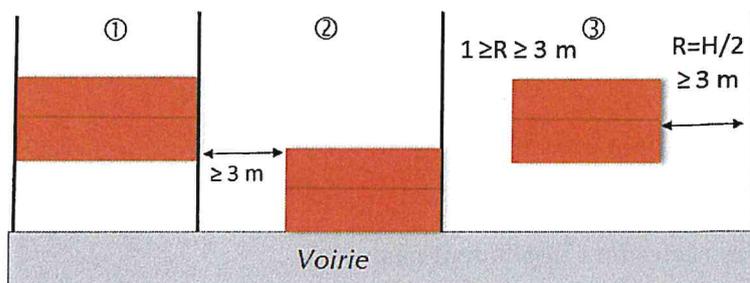
**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Un recul supérieur peut être imposé en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur, ou afin de conserver une harmonie avec le bâti environnant.
- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites de s voies et emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre pour les terrains d'une largeur inférieure à 10 m ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③

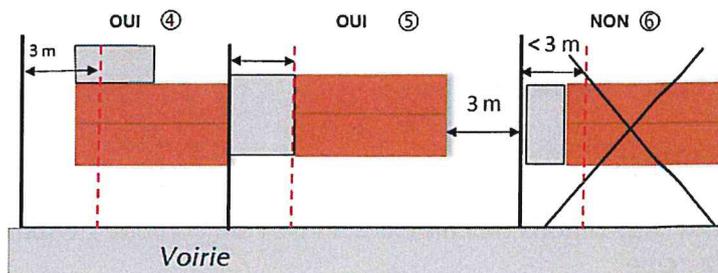


- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ). Dès l'instant où ce recul est respecté sur l'une des deux limites séparatives latérales le recul opposé sera au minimum de 1 m ③

Une marge de retrait de 6 m minimum doit être respectée de part et d'autre des cours d'eau

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥ (sauf pour les terrains d'une largeur inférieure à 10 m).



- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

## **Ua 9 EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée

## **Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m, et le nombre de niveaux habitables sera limité à 3 (R+1 + combles aménageables)

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction préexistante.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Rappel :**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

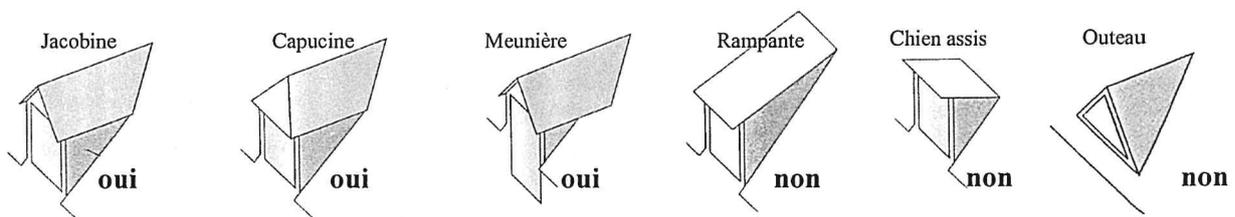


- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 40°. Pour les autres bâtiments aucune pente minimale n'est exigée.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

### Matériaux et couleurs :

- Les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.
- Les bardages de tôle ondulée ou bac-acier en façade sur rue sont interdits
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>1</sup> en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ....) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser :

- 1,6 m en façade sur rue (élément de composition et de portail exclus).
- 1,8 m en limite séparative

Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins s'ils sont édifiés en continuité de murs existants
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

---

<sup>1</sup> Voir annexe définition

- Lorsque la construction est édifée en retrait de l'alignement ou en limite avec des voies, les clôtures seront constituées de murs pleins ou de murets, en pierre ou en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage, ou le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

### **Equipements d'intérêt général :**

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Tout projet en fonction de sa nature doit prévoir des places de stationnement pour les vélos

- Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement y compris dans le cadre de la création de logement au sein d'une habitation existante. Ces places devront être accessible indépendamment l'une de l'autre
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur sera exigé, à savoir une place par logement ou lot créés, dans les espaces communs de ces opérations.
- De même dans le cadre d'une opération d'aménagement ou dans le cadre de la création de plusieurs logements, des places spécifiques devront être prévues pour le stationnement des deux roues
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités commerces,... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges,...) 1 place pour 8 à 12 élèves

## **Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

## **Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone Ub correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation. Ce secteur est caractérisé par la prédominance de l'habitat pavillonnaire et individuel soit sous forme organisé soit sous la forme d'implantation au coup par coup au gré des opportunités foncières.

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

### Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Ub 2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Ub 2
- les constructions d'habitation en double-rideau (second rang) par rapport à une voie de desserte.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- Les constructions et l'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations
- la reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Ub
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au plan de zonage sont autorisées :
  - les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, ...) dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière
  - les extensions de constructions existantes

***Les dépendances et annexes ne peuvent en aucun cas être destinées à l'habitation ou au logement.***

## **Ub 3** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété. Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie. Il en est de même pour la création de nouvel accès qui devront être défini en lien avec le service gestionnaire de la voirie

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...).

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **Ub 4** CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

### **3) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas

de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

De principe des traitements alternatifs se doivent d'être étudiés, au travers de la réalisation de noues, de toitures végétalisées, mais également de recyclage des eaux pluviales

#### 4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m des voies et emprises publiques

Une marge de retrait de 6 m minimum doit être respectée de part et d'autre des cours d'eau

### Ces règles ne s'appliquent pas :

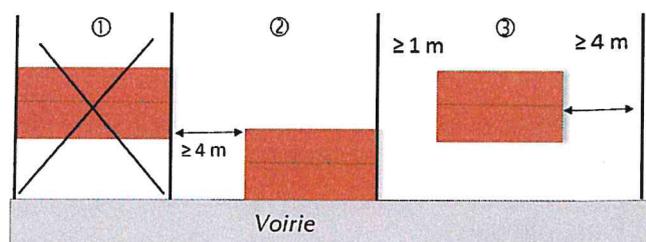
- Un recul supérieur peut être imposé en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur, ou afin de conserver une harmonie avec le bâti environnant.

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites de s voies et emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit :

- au plus sur une des deux limites latérales ②
- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, ③

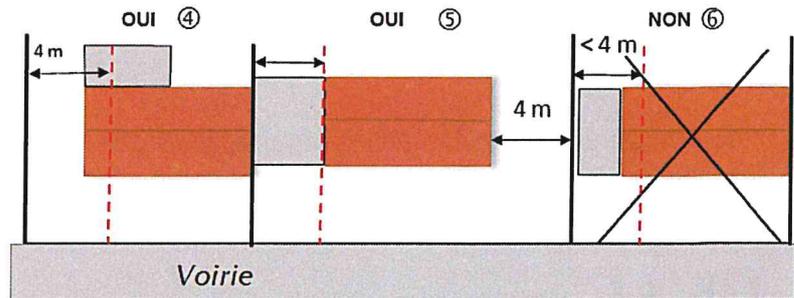


- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H/2$ ). De plus le retrait opposé ne pourra pas être inférieure à 1 m

Une marge de retrait de 6 m minimum doit être respectée de part et d'autre des cours d'eau

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 8 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

## Ub 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 %, cette emprise pourra être portée à 70 % pour les bâtiments professionnels

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ub 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m, et le nombre de niveaux habitables sera limité à 2 (R+1 ou R+combles)

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction préexistante.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants
- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

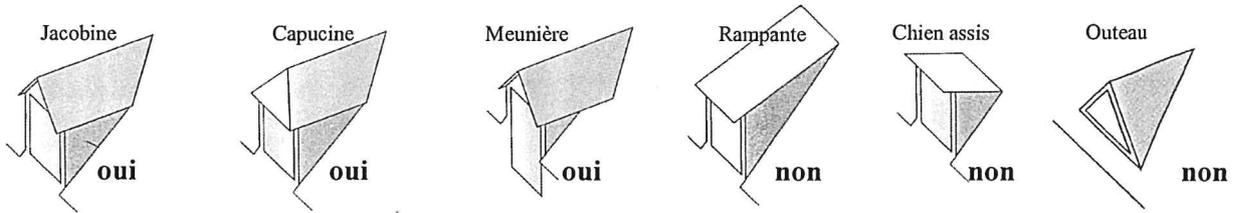


- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 35°. Pour les bâtiments à usage d'activité la pente peut être ramenée au minimum à 10°.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les fenêtres et châssis de toit



- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

### Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>2</sup> en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ....) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

<sup>2</sup> Voir annexe définition

### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 m sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants d'une hauteur supérieure
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

### Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Ub 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Tout projet en fonction de sa nature doit prévoir des places de stationnement pour les vélos

Pour les véhicules automobiles, le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement y compris dans le cadre de la création de logement au sein d'une habitation existante
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé, à savoir une place par logement ou lot créés, dans les espaces communs de ces opérations.
- De même dans le cadre d'une opération d'aménagement ou dans le cadre de la création de plusieurs logements, des places spécifiques devront être prévues pour le stationnement des deux roues
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités commerces,... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges,...) 1 place pour 8 à 12 élèves

## **Ub 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- Dans les espaces de jardins et de vergers identifiés au sein des documents graphiques Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains

## **Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>c</sub>

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone U<sub>c</sub> correspond aux différents écarts caractérisés par un bâti organisé, ces secteurs affectés essentiellement à l'habitat accueille également des activités économiques (artisanat, exploitation agricole, ...)

Cet espace bâti regroupe principalement les hameaux de : Epieds, Limosin, Les Bordes, Villers, Les Parichets, La Touche, Le Petit Charnois, Maison-Meunier, Pressoucy, La Boissière, La Boisserotte.

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

### U<sub>c</sub> 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U<sub>c</sub> 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Uc 2
- Dans la bande paysagère « parcs et jardins protégés » identifiée au plan de zonage, toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Uc 2
- Les constructions en « deuxième rideau » par rapport à une voie de desserte à l'exception de ce qui est mentionné à l'article Uc 2

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Uc.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles Uc 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions de l'article 1, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Uc
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Les constructions et l'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés, identifiés au plan de zonage sont autorisées :
  - les annexes et dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, ...) dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière
  - les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)
- ***Les dépendances et annexes ne peuvent en aucun cas être destinées à l'habitation ou au logement permanent.***

## **Uc 3    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété. Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie. Il en est de même pour la création de nouvel accès qui devront être défini en lien avec le service gestionnaire de la voirie
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...).

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **Uc 4    CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

### **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle de la parcelle, sauf impossibilité technique.

De principe des traitements alternatifs se doivent d'être étudiés, au travers de la réalisation de noues, de toitures végétalisées, mais également de recyclage des eaux pluviales

#### 4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à vocation d'habitation devront s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 30 m de l'alignement des voies et emprises publiques, seules les annexes non affectées au logement et dont la hauteur ne dépasse pas 5 m pourront être installées au delà de cette bande de 30 m.

D'une manière générale une marge de retrait de 6 m doit être respectée des berges des cours d'eau.

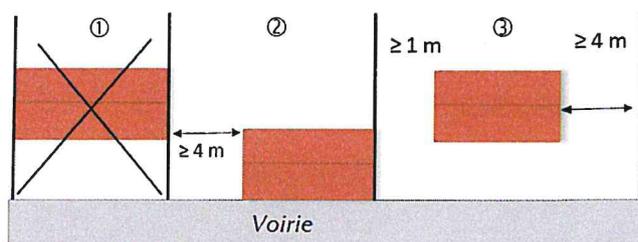
### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions initialement implantées à une distance inférieure au recul requis, dès l'instant où ces extensions se font dans l'alignement de la construction existante.
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites de s voies et emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit :

- au plus sur une des deux limites latérales ②
- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

- Dans le cadre d'une implantation en retrait des deux limites ③ une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m s'imposera sur une deux limites et sur la limite opposée un recul minimum de 1 m sera à respecter.

D'une manière générale une marge de retrait de 6 m doit être respectée des berges des cours d'eau.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Uc 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 8 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

## **Uc 9** EMPRISE AU SOL

- sans objet

## **Uc 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions en pourra excéder 10 m, et le nombre de niveau habitable sera limité à 2 ( $R + 1$  ou  $R +$  combles aménageables)

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction préexistante.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Uc 11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **Rappel :**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants
- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### **Forme :**

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.



- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 35°. Pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes aucune pente minimale n'est exigée.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>3</sup> en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### **Clôtures :**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,8 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,4 m sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants d'une hauteur supérieure
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

### **Equipements d'intérêt général :**

---

<sup>3</sup> Voir annexe définition

- Les constructions, installations et équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Uc 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Tout projet en fonction de sa nature doit prévoir des places de stationnement pour les vélos (voir conditions en annexe)

Pour les véhicules automobiles, le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- Tout projet d'aménagement ou de création de plusieurs logements devra également prévoir des places pour les deux roues

- Pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités commerces,... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges,...) 1 place pour 8 à 12 élèves

## **Uc 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

## **Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Uc 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **Uc 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone Ue est une zone spécifique destinée à l'accueil des équipements de la collectivité ; elle peut comprendre à la fois les emprises scolaires ainsi que les équipements de sports et de loisirs, mais également certains bâtiments et équipements techniques de la collectivités

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

### Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont mentionnées à l'article Ue 2

### Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements de la collectivité
- Les constructions et installations nécessaires à toutes activités sportives, de loisirs, culturelles ou sociales ouverte au public.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

## **Ue 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **Ue 4      CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

### **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle de la parcelle, sauf impossibilité technique.

De principe des traitements alternatifs se doivent d'être étudiés, au travers de la réalisation de noues, de toitures végétalisées, mais également de recyclage des eaux pluviales.

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **Ue 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ue 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en respectant un retrait minimum de 3 m.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites des voies et emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ue 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ue 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non réglementé

## **Ue 9** EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

## **Ue 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions en pourra excéder 12 m

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- - Non réglementé

## **Ue 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Tout projet en fonction de sa nature doit prévoir des places de stationnement pour les vélos (voir conditions en annexe)

## **Ue 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

## **Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ue 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **Ue 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone Ux est une zone spécifique destinée à l'accueil des activités économiques « nuisantes » (silos, centre compostage...)

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

#### **Ux 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont mentionnées à l'article Ux 2

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

- Les constructions, installations, aménagement et équipements nécessaires au développement des activités économiques liées à la valorisation des produits agricoles et de leurs déchets (y compris la commercialisation de ces produits)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement

#### **Ux 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### 1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques. Et la définition de ces accès devra être mise en œuvre avec le service gestionnaire de la voirie
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...).

## **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

# **Ux 4      CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

## **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

## **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle de la parcelle, conformément aux dispositions propres à ce type d'installation.

## **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

# **Ux 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ux 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites des voies et emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ux 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un rtrait minimum de 5 m des limitesséparétives.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ux 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non réglementé sous réserve des dispositions propres à la sécurité du site et du respect des pe

## **Ux 9** EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

## **Ux 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée





## **Ux 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Pas de prescriptions en ce qui concerne les constructions
- Les clôtures seront constituées de grillage doublées ou non par des végétaux.

## **Ux 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **Ux13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

## **Ux 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **Ux 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **Ux 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation partielle ou globale est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend trois secteurs distincts (AUa, AUb et AUc) pour lesquels des prescriptions spécifiques en matière d'aménagement sont définis

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

## AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie, de programmation de logement, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et de déplacements

## **AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

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

### **2) Accès et voirie**

- les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (voie non goudronnée).

## **AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- Sans objet

### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

De principe des traitements alternatifs se doivent d'être étudiés, au travers de la réalisation de noues, de toitures végétalisées, mais également de recyclage des eaux pluviales

## **AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **AU 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions et installations pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectat un retrait minimum de 1 m des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions peuvent être implantées :

- au plus sur une des deux limites latérales,
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux limites de fond de parcelle.

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **AU 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Sans objet

## **AU 9** EMPRISE AU SOL

- Sans objet

## **AU 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

## **AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Sans objet

## **AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Sans objet, cependant dans le cadre d'une opération d'aménagement des places supplémentaires seront à réaliser en complément des places exigées en complément de celles accompagnant les constructions. De même tout projet devra prévoir la réalisation de places de stationnement pour les vélos.

## **AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Tout projet d'aménagement et de construction à l'exception des infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif devra intégrer un plan de paysagement composé d'essences locales.

Tout projet en fonction de sa nature doit prévoir des places de stationnement pour les vélos (voir conditions en annexe)

## **AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- sans objet

## **AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme.

Certains bâtiments en raison de leur caractère patrimonial et architectural font l'objet d'une identification au titre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme

Elle comprend :

- un secteur Ah : relatif à des constructions à vocation d'habitation ou des dispositions spécifiques s'appliquent
- un secteur Ap : relatif à des espaces préservés où les constructions sont interdites
- un secteur Aj : relatif à des espaces d'agrément (jardins, vergers) non liés à l'activité agricole
- un secteur Av : relatif à des espaces de vergers et de prés non nécessairement liés à l'activité agricole

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé.

La zone A est concernée par le classement Routes à Grande Circulation des RD 209 et 934, et les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

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

### **Sont interdits :**

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

- les exhaussements, drainage, remblais, au sein et au droit des espaces identifiés comme « zones humides à préserver »
- le comblement des plans d'eau identifiés sur les documents graphiques

**Secteur Ap : toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif**

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités
- Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant ou de son personnel (peut être pas nécessaire)
- Dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L.153-11, les changements de destination suivants s'ils sont liés ou non à l'exploitation agricole :
  - Pour l'implantation d'activités économiques autres qu'agricoles
  - Dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural (gîtes, chambres d'hôtes,...)
  - Pour l'extension des logements existants sans création de nouveau logement
- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

### **Par ailleurs en secteur Ah sont autorisés :**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- L'adaptation, la transformation, des bâtiments existants sans création de nouveaux logements
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 25 % de l'emprise au sol déjà construite ou 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et ne crée pas de nouveau logement

- Les constructions annexes à l'habitation (*garages, abris de jardins, ...*) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

#### **Par ailleurs en secteur en Aj sont autorisés**

- Les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (*garages, abris de jardins, piscine, épandage d'assainissement,...*) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

#### **Par ailleurs en secteur en Av sont autorisés**

- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **A 3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **A 4 CONDITION DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toutefois une alimentation par puits individuel pourra être autorisée au cas par cas en fonction des contraintes locales et sous réserve de l'accord des services compétents

### **2) Assainissement**

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

### 3) Eaux pluviales

- les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet

## **A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### Zone A

- les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Cette distance sera portée à 20 m lorsque l'entrée du bâtiment se trouve face à cette voie ou emprise publique

D'une manière générale une marge de retrait de 6 m doit être respectée des berges des cours d'eau.

### Secteur Ah, Aj et Av

- Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- à l'alignement des voies et emprises publiques
- en continuité de l'alignement des bâtiments existants

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- A l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à celle mentionné ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité initiale

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites des voies et emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter soit :
  - en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
  - en limite séparative

Toutefois en limite avec une zone à vocation d'habitat, un recul minimum de 10 m est à respecter

D'une manière générale une marge de retrait de 6 m doit être respectée des berges des cours d'eau.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- En ce qui concerne les constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites d'emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Non réglementé

## **A 9 EMPRISE AU SOL**

- non réglementée

### **Secteur Ah:**

Une emprise maximale de 40 % est définie

### **Secteur Aj :**

Une emprise maximale de 20 % est définie

### **Secteur Av :**

Une emprise maximale de 5 % est définie

## **A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 15 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans la calcul de ces hauteurs)

### **Secteur Ah :**

La hauteur des extensions sera au plus égale à la hauteur de la construction initiale. Pour les constructions annexes (non agricoles) cette hauteur est limitée à 5 m au faîtage.

### **Secteurs Aj et Av :**

- La hauteur des constructions est limitée à 5m au faîtage

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Zone A : Bâtiments d'activités :**

#### **Matériaux et couleurs**

- Afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le paysage les bardages seront de teintes foncées et mates (nuances de bruns, verts, gris) ces couleurs pourront être plus claire à la proximité des parties urbanisées.
- Les bardages en bois seront soit laissés bruts, soit peints,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

### **Secteurs Ah et Aj**

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans la trame paysagère environnante.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton tuile de terre cuite dans les nuances de rouge à brun)

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- L'usage du bois
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

#### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soubassement
- de murs pleins s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins existants

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

#### Secteur Av

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes et de conception.

Ces constructions ne pourront être complètement closes et elles devront être réalisées en bois

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

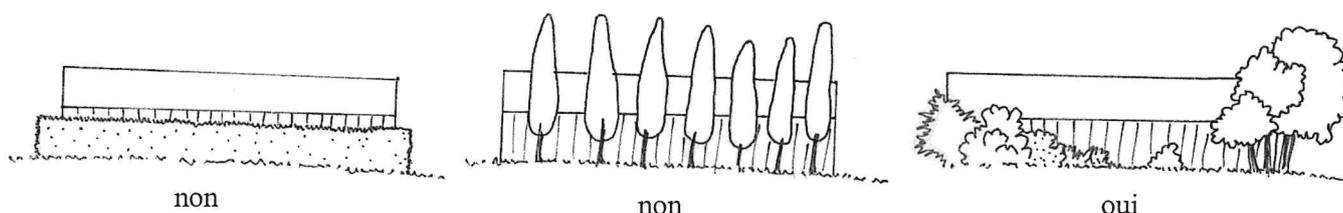
- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Dans le cadre de l'aménagement ou de la réhabilitation de bâtiments existants (secteur Ah et bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1) le nombre de places de stationnement à réaliser sera le suivant :

- Logement, Gîtes : deux places minimum
- Chambre d'hôtes : une place par chambre

## **A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage
- Les essences locales sont les seules autorisées
- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



## **A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

## **A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

**A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Sans objet

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone N correspond aux espaces forestiers naturels et agricoles de la commune qu'il convient de préserver

La zone N comprend les secteurs suivants

- secteur Nc : relatif à un site d'exploitation et de valorisation des argiles
- secteur Nf : relatif à un espace de développement d'une exploitation forestière
- secteur Nh : relatif à de secteurs bâtis diffus (habitat ou activités non agricoles)
- secteur Nj : relatif à des espaces de jardins en continuité des espaces bâtis
- secteur Nl : relatif à des équipements de sports et de loisirs
- Secteur Nm : relatif au site de Château Maillard

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

La zone N est concernée par le classement Routes à Grande Circulation des RD 209 et 934, et les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

## **N 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les constructions, installations, travaux et aménagements non mentionnées à l'article N 2

- les exhaussements, drainage, remblais, au sein et au droit des espaces identifiés comme « zones humides à préserver »

- le comblement des plans d'eau identifiés sur les documents graphiques

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.
- L'abattage des boisements identifiés au titre de l'article L.153-23 dans la mesure où ces coupes soient nécessaires dans le cadre des actions d'entretien des cours d'eau, et sous réserve que leur présence s'avère nécessaire dans le cadre du fonctionnement écologique des cours d'eau et de leurs abords. En bordure de rivière les coupes à blanc sont interdites

Dans la bande de protection des lisières boisées, aucune nouvelle construction n'est autorisée, seules sont autorisée l'extension des constructions existantes sous réserve que les dispositions du présent règlement les y autorisent

**Par ailleurs en secteur Nc sont autorisés**

- L'exploitation des matériaux du sous-sol et leur valorisation
- Les constructions, installations, travaux et aménagements s'ils sont nécessaires au développement de l'activité extractive et à la transformation et la commercialisation des matériaux extraits

**Par ailleurs en secteur Nf sont autorisés**

- Les constructions et installations nécessaires au développement d'une activité forestière

**Par ailleurs en secteur en Nh sont autorisés**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- L'adaptation, la transformation des bâtiments existants sans création de nouveaux logements,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 25 % de l'emprise au sol déjà construite ou 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher cumulée et globale de 40 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

**Par ailleurs en secteur en Nj sont autorisés**

- Les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine, épandage d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière

- L'extension contigüe d'une construction à vocation d'habitation initialement présente dans la zone Nh dans la limite de 25 % de l'emprise au sol déjà construite
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

#### **Par ailleurs en secteur en Ni sont autorisés**

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux équipements de la collectivité et plus particulièrement les installations de sports et de loisirs (abris, vestiaires,...) dans la limite d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>

#### **Par ailleurs en secteur en Nm sont autorisés**

- L'adaptation, la transformation et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements :
  - Pour l'implantation d'activités économiques autres qu'agricoles
  - Dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural (gîtes, chambres d'hôtes,...)
  - Pour l'extension des logements existants sans création de nouveau logement
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements dans la limite de d'une surface de plancher cumulée et globale de 40 m<sup>2</sup>.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

## **N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie non ouverte à la circulation automobile

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

## **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet.

# **N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014,

# **N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

## **Zone N et secteurs Nc, Nf, Nj, et Ni**

- les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques

D'une manière générale une marge de retrait de 6 m doit être respectée des berges des cours d'eau.

## **Secteurs Nh et Nm**

- Les extensions des constructions existantes s'implanteront en continuité de l'alignement des constructions existantes

- Les bâtiments annexes devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 6 m

D'une manière générale une marge de retrait de 6 m doit être respectée des berges des cours d'eau.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

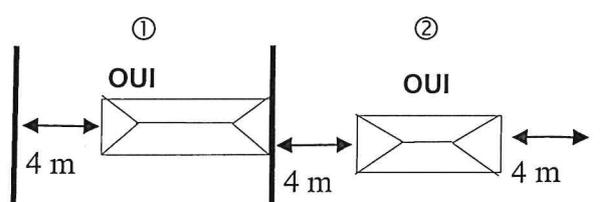
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites des voies et emprises, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :

- Au plus sur une des deux limites séparatives
- soit en respectant un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives



D'une manière générale une marge de retrait de 6 m doit être respectée des berges des cours d'eau.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter à l'alignement des voies où en respectant un recul minimum de 1m par rapport aux limites, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété

## N 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximale n'est définie pour la zone N, pour les autres secteurs l'emprise au sol maximale définie ci-après devra également prendre en compte les dispositions mentionnées au sein de l'article N2

- secteur Nc : 10 %
- secteur Nf : 10 %
- secteur Nh : 30 %

- secteur Nj : 10%
- secteur NI : 10 %
- secteur Nm : 10%

## **N 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### **Zone N**

- Aucune prescription n'est définie

### **Secteurs Nc, Nf et NI,**

- La hauteur des constructions est limitée à 7 m au faitage.

### **Secteurs Nh, Nj, et Nm**

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faitage.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction préexistante.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **N 11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **Zone N**

- Aucune prescription n'est définie, toutefois en bordure des cours d'eau les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux en période de crue.

### **Secteur Nc**

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche

### **Secteurs Nh, Nm**

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures

- le traitement et la coloration des façades

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, à l'exception des toitures vitrées et translucides.
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures seront constituées de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, la hauteur de celui-ci est limitée à 50 cm.

Secteurs Nf, Nj, et Ni

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée.

Clôtures :

- Seules les clôtures en grillage ou de type agricole (poteau bois avec grillage à maille simple) sont autorisées

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- un minimum de deux places par logement existant sera à respecter dans le cadre d'un réaménagement ou d'une extension.

## **N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales seront à privilégier.

- Le maintien des arbres et boisements existants est à rechercher dès l'instant où ces derniers présentent un bon état sanitaire et ne sont pas de nature à présenter un danger.

**Secteurs Nc et Nh :**

- un traitement paysager adapté à même de réduire l'impact visuel des installations et activités sera nécessairement à réaliser

## **N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

## **N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

## **N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Sans objet

## **TITRE VI**

### **ANNEXES**



# ANNEXE 1 : DEFINITIONS

## I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

## II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

## III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

SURFACE DE PLANCHER : Article R.111-222 du code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **IV - VOIRIE**

LIMITE DE LA VOIE :

a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE : largeur de l'emprise d'une voie.

## **V - DIVERS**

INSTALLATIONS TECHNIQUES : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . Poteaux,
- . Pylônes,
- . Station hertzienne,
- . Ouvrages techniques divers,
- . Relais,
- . Postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . Postes transformation,
- . Château d'eau,
- . Station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc....

### **Construction en SECOND RANG**

Construction édifiée en retrait de la voie publique ou privée de desserte au droit d'une emprise foncière distincte qui si elle ne sont pas en lien avec la construction principale se raccroche à la voie par un appendice d'accès

### **Matériaux biosourcés :**

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).



## ANNEXE 2 : LISTE de VÉGÉTAUX de RÉFÉRENCE

### Végétaux d'essences locales

<b>Arbres pour boisements larges</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chêne</li> <li>• Merisier</li> <li>• Charme</li> <li>• Hêtre</li> <li>• Frêne commun</li> <li>• Tilleul des bois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peuplier tremble</li> <li>• Sorbier des oiseleurs</li> <li>• Bouleau verruqueux</li> <li>• Alisier blanc ou torminal</li> <li>• if</li> </ul>
<b>Arbres isolés, cépées et complément de boisement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chêne</li> <li>• Merisier</li> <li>• Frêne commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles</li> <li>• Érables</li> </ul>
<b>Essences bocagères de haut jet et lisières</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aulne cordé ou glutineux</li> <li>• Charme</li> <li>• Noisetier</li> <li>• Houx</li> <li>• Aubépine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saule blanc et autres saules indigènes</li> <li>• Pommier commun</li> <li>• Acacias (en position sèche)</li> </ul>
<b>Essences buissonnantes de remplissage</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noisetier</li> <li>• Érable champêtre</li> <li>• Fusain d'Europe</li> <li>• Prunellier</li> <li>• Sureau noir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cornouiller mâle et sanguin</li> <li>• Houx</li> <li>• Saule marsault</li> <li>• viorne obier</li> </ul>
<b>Essences arbustives de bordure (haies vives)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cornouiller sanguin</li> <li>• viornes diverses</li> <li>• Troène commun (variété semi-persistante)</li> <li>• Églantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunellier</li> <li>• Groseillier sauvage</li> <li>• Épine vinette</li> </ul>
<b>Haies basses taillées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable champêtre</li> <li>• Noisetier</li> <li>• Cornouiller mâle et sanguin</li> <li>• viorne obier</li> <li>• Troène commun (semi-persistant)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunellier</li> <li>• Églantier</li> <li>• Houx</li> <li>• Fusain d'Europe</li> <li>• Saule marsault</li> </ul>

## Végétaux horticoles assimilables aux essences locales (notamment en zone U)

<b>Arbres pour boisements larges</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable plane</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noyer d'Amérique</li> </ul>
<b>Arbres isolés, cépées et complément de boisement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable plane " Cleveland "</li> <li>• Érable sycomore " Negenia "</li> <li>• Marronnier " Baumanii "</li> <li>• Aulne blanc</li> <li>• Charme " Fastigiata "</li> <li>• Hêtre commun</li> <li>• Pommier à fleurs " Van Eseltine "</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peuplier blanc</li> <li>• Prunier à fleurs " Colorata "</li> <li>• Sorbier intermedia et domestica</li> <li>• Tilleul argenté</li> <li>• Orme " Resista Sapporo 2 "</li> <li>• Liquidambar</li> <li>• Tulipier de Virginie</li> </ul>
<b>Essences bocagères de haut-jet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunier myrobolan</li> <li>• Alisier blanc</li> <li>• Noyer commun</li> <li>• Érable ginnala</li> <li>• Frêne à fleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunier à fleurs " Subbhirtella "</li> <li>• Poirier " nivalis "</li> <li>• Tilleul " Euchlora "</li> <li>• Aubépine " Crus-galli "</li> </ul>
<b>Essences buissonnantes de remplissage:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable ginnala</li> <li>• Prunier à fleurs " Subbhirtella "</li> <li>• Aubépine " Crus-galli "</li> <li>• Groseillier à fleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélanchier</li> <li>• Épine-vinette (verte-le-type)</li> <li>• Argousier</li> </ul>
<b>Essences arbustives de bordure</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier à fleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Épine-vinette (verte-le type)</li> </ul>
<b>Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier à fleurs ou sanguin</li> <li>• Amélanchier</li> <li>• Épine-vinette (verte-le-type)</li> <li>• Cornouiller stolonifère</li> <li>• Cotonéaster microphyllus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosiers arbustes à fleurs simples</li> <li>• Berbéris verruculosa</li> <li>• Cytisus purpureus</li> <li>• Saules rampants</li> <li>• viorne persistante à petites feuilles</li> </ul>
<b>... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forsythia</li> <li>• Deutzia</li> <li>• Kolkwitzia</li> <li>• Philadelphus</li> <li>• Laurier " Otto Luyken "</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier sanguin</li> <li>• Rosier rugueux</li> <li>• Saule romarin</li> <li>• Spirées</li> <li>• Viornes diverses</li> </ul>
<b>...pour une haie fleurie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier rouge</li> <li>• Groseillier à fleurs ou sanguin</li> <li>• Abelia</li> <li>• Forsythia</li> <li>• Cognassier du Japon</li> <li>• Corête du Japon</li> <li>• Weigela</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cytises purpureus</li> <li>• Laurier tin</li> <li>• Buddlleia (ou arbre aux papillons)</li> <li>• Spirées diverses (De Van Houtte, Billardii, Arguta...)</li> <li>• Viornes diverses (opulente,...)</li> </ul>
<b>...pour une haie parfumée</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutzia</li> <li>• Chèvrefeuilles divers</li> <li>• Lilas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosiers rugueux</li> <li>• Rosiers arbustes à fleurs simples</li> <li>• Troène de chine</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Philadelphus (ou Seringat)</li> </ul>	
<b>...pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erable ginnala</li> <li>• Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...)</li> <li>• Cotonéasters divers (microphyllus, lacteus...)</li> <li>• Photinia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berbéris verruculosa</li> <li>• Elaeagnus</li> <li>• Kolkwitzia</li> <li>• Saule romarin</li> <li>• Fusains divers</li> <li>•</li> </ul>