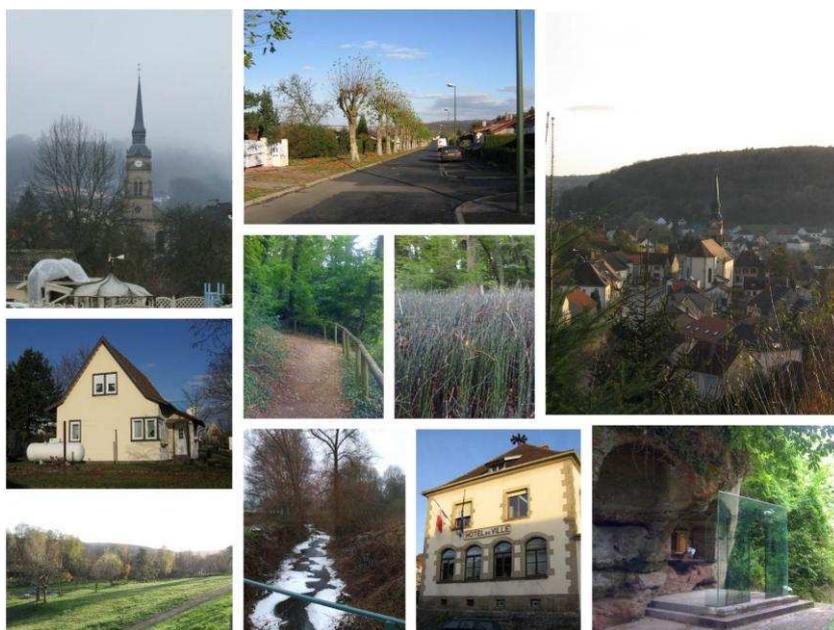




**Réalisé par**  
**G2C ingénierie**  
Parc de l'observatoire  
8 rue du Saulnois  
54520 LAXOU



## COMMUNE DE COCHEREN DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

#### REGLEMENT

#### PIECE 3/5

APPROBATION DE LA REVISION PAR DCM DU 4/10/2011

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine  
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr  
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - SIREN 453 686 966 - Code NAF 742C - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966



## Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement – PLU de Cocheren
Nom du fichier	3-Reglement_APPROB_Cocheren
Version	04/11/2010
Rédacteur	MAS
Vérificateur	FRW
Chef d'agence	FRW



## SOMMAIRE

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan .....</b>	<b>9</b>
<b>Article 2 : Division du territoire en zones.....</b>	<b>9</b>
<b>Article 3 : Adaptations mineures .....</b>	<b>9</b>
<b>Article 4 : Rappels .....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>11</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	11
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	11
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	11
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	12
Article UA 3 : Accès et voirie.....	12
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	12
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains .....	13
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	13
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	14
Article UA 9 : Emprise au sol .....	14
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions .....	14
Article UA 11 : Aspect extérieur .....	14
Article UA 12 : Stationnement.....	15
Article UA 13 : Espaces libres .....	16
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	17
Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol .....	17
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>18</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	18
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	18
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	18
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	19
Article UB 3 : Accès et voirie.....	19
Article UB 4 : Desserte par les réseaux.....	19
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains .....	20
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	20
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	21



Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	21
Article UB 9 : Emprise au sol.....	21
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions .....	21
Article UB 11 : Aspect extérieur.....	22
Article UB 12 : Stationnement.....	23
Article UB 13 : Espaces libres .....	23
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	24
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	24
<b>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UF .....</b>	<b>25</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	25
Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	25
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	26
Article UF 3 : Accès et voirie.....	26
Article UF 4 : Desserte par les réseaux.....	26
Article UF 5 : Caractéristiques des terrains .....	27
Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	27
Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	27
Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	27
Article UF 9 : Emprise au sol .....	27
Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions.....	28
Article UF 11 : Aspect extérieur .....	28
Article UF 12 : Stationnement.....	29
Article UF 13 : Espaces libres.....	29
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	30
Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	30
<b>Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX.....</b>	<b>31</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	31
Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	31
Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	31
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	32
Article UX 3 : Accès et voirie.....	32
Article UX 4 : Desserte par les réseaux.....	32
Article UX 5 : Caractéristiques des terrains .....	33
Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	33
Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	33
Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33



Article UX 9 : Emprise au sol .....	33
Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions .....	34
Article UX 11 : Aspect extérieur .....	34
Article UX 12 : Stationnement.....	35
Article UX 13 : Espaces libres .....	36
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	37
Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	37
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>38</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>39</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	39
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	39
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	40
Article 1AU 3 : Accès et voirie .....	40
Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux.....	40
Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains .....	41
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	41
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	41
Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
Article 1AU 9 : Emprise au sol .....	41
Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	41
Article 1AU 11 : Aspect extérieur .....	42
Article 1AU 12 : Stationnement.....	43
Article 1AU 13 : Espaces libres .....	43
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	44
Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	44
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUX.....</b>	<b>45</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	45
Article 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	45
Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	45
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	46
Article 1AUX 3 : Accès et voirie .....	46
Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux .....	46
Article 1AUX 5 : Caractéristiques des terrains.....	47
Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	47
Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	47
Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	47



Article 1AUX 9 : Emprise au sol.....	47
Article 1AUX 10 : Hauteur maximale des constructions .....	47
Article 1AUX 11 : Aspect extérieur .....	48
Article 1AUX 12 : Stationnement .....	49
Article 1AUX 13 : Espaces libres .....	49
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	50
Article 1AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	50
<b>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AU .....</b>	<b>51</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	51
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	51
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	51
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	52
Article 2AU 3 : Accès et voirie .....	52
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux.....	52
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains .....	52
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	52
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	52
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	52
Article 2AU 9 : Emprise au sol .....	52
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	52
Article 2AU 11 : Aspect extérieur .....	53
Article 2AU 12 : Stationnement.....	53
Article 2AU 13 : Espaces libres .....	53
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	54
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	54
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>55</b>
<b>Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>56</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	56
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	56
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	56
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	57
Article A 3 : Accès et voirie .....	57
Article A 4 : Desserte par les réseaux .....	57
Article A 5 : Caractéristiques des terrains.....	58
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	58
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	58
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	58
Article A 9 : Emprise au sol.....	58
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions .....	58



Article A 11 : Aspect extérieur.....	59
Article A 12 : Stationnement .....	59
Article A 13 : Espaces libres .....	59
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	60
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	60
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>61</b>
<b>Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>62</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	62
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	62
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	62
Article N 3 : Accès et voirie .....	64
Article N 4 : Desserte par les réseaux .....	64
Article N 5 : Caractéristiques des terrains .....	64
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	65
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	65
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	65
Article N 9 : Emprise au sol.....	65
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.....	65
Article N 11 : Aspect extérieur .....	66
Article N 12 : Stationnement .....	66
Article N 13 : Espaces libres .....	66
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	67
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	67



# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



## Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan

---

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Cocheren.

## Article 2 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UB (UBb et UBc), UF, UX,
- ✓ Zone à urbaniser : 1AU (1AUb et 1AUx), 2AU,
- ✓ Zones naturelles et forestières : A, N (Na, NI et Nj).

*Un mémo détaillé des différentes zones est disponible en page 102 et 103 du Rapport de Présentation.*

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

## Article 3 : Adaptations mineures

---

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

## Article 4 : Rappels

---

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
  - Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
  - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
  - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.



## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

---

*La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.*

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les constructions neuves à usage industriel,
- les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article 2,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupation et autorisations du sol autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, de commerces, d'hôtellerie, leurs extensions et annexes, ainsi que le changement de destination en vue de ces usages à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et de ne pas engendrer de risques de pollution ou d'insécurité et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les extensions des activités industrielles, classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition que ces extensions concernent des activités déjà présentes à la date d'approbation du présent document et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- En seconde ligne, la construction à usage d'habitation est autorisée à condition qu'elle soit limitée à une seule construction,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux travaux de voirie, de construction ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- Les dépôts de matériaux à condition d'être liés et nécessaires à une activité industrielle, commerciale, forestière ou artisanale présente dans la zone.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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

Les constructions en seconde ligne devront être desservie par un accès autonome et indivise intégré à son unité foncière.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

### Article UA 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.



#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact qualitatif (désuilage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de télédistribution. Les réseaux définitifs établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

- Cette disposition ne s'applique pas à la construction en seconde ligne.

Les constructions annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sur le même terrain que la construction principale pourront s'implanter en recul de la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Pour des raisons architecturales ou de forme de terrain, des implantations différentes de celles prescrites au 6.1 pourront être autorisées.
- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

### **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

#### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.



## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS BATIS EN ORDRE CONTINU**
  - La hauteur des constructions ne pourra être supérieure de plus de 1m de la construction voisine la moins élevée,
- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS HORS HABITAT CONTINU**
  - La hauteur est limitée à R+2+combles aménageables et 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20M<sup>2</sup>**
  - Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.



### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

### 11.5- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**

- Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées

- **SUR RUE :**

- A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
- Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**

- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

## Article UA 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.



## 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, au minimum :

- Habitation : 1 place/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/3 places assises,
- Commerces > 100m<sup>2</sup> de surface de vente : 1pl/ tranche de 20m<sup>2</sup> de SHON,
- Bureau : 1pl/tranche de 15m<sup>2</sup> de SHON,
- Artisanat : 1pl/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'un concession ou privé à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la construction en vue de l'amélioration des transports collectifs.

## **Article UA 13 : Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

*La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.*

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les constructions neuves à usage industriel,
- les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article 2,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupation et autorisations du sol autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

##### 1.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont également interdits, les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRI.

#### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1. – DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, de commerces, d'hôtellerie, leurs extensions et annexes, ainsi que le changement de destination en vue de ces usages à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et de ne pas engendrer de risques de pollution ou d'insécurité et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les extensions des activités industrielles, classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition que ces extensions concernent des activités déjà présentes à la date d'approbation du présent document et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- En seconde ligne, la construction à usage d'habitation est autorisée à condition qu'elle soit limitée à une seule construction,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux travaux de voirie, de construction ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- Les dépôts de matériaux à condition d'être liés et nécessaires à une activité industrielle, commerciale, forestière ou artisanale présente dans la zone.

##### 2.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

- Les installations et occupations du sol autorisées doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRI.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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

Les constructions en seconde ligne devront être desservie par un accès autonome et indivise intégré à son unité foncière.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.



#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact qualitatif (désgraissage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de télédistribution. Les réseaux définitifs établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

- Cette disposition ne s'applique pas à la construction en seconde ligne.

Les constructions annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sur le même terrain que la construction principale pourront s'implanter en recul de la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

#### 6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBC :

Les constructions devront s'implanter à 5m minimum des emprises des voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsqu'elles permettent de respecter un alignement existant ou de former une unité architecturale.

#### 6.3 - CAS PARTICULIERS :

- Pour des raisons architecturales ou de forme de terrain, des implantations différentes de celles prescrites au 6.1 pourront être autorisées.
- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.



## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé

## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
  - La hauteur est limitée à R+2+combles aménageables et 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20M<sup>2</sup>**
  - Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBb :

- La hauteur est limitée à R+3+combles aménageables et 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBc :

- La hauteur est limitée à R+1+combles aménageables et 6m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.



## Article UB 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

#### - **DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR UBc :**

- Les toitures devront obligatoirement être à 2 pans,
- Les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et de couleur rouge,
- Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises,
- La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

### 11.5- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

### 11.6- CLOTURES

#### - **DISPOSITIONS GENERALES :**

- Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées

#### - **SUR RUE :**

- A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
- Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

#### - **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**

- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

#### - **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UBc :**

- Le bois et le métal devront être utilisés de manière privilégiée pour les portails et portillons



## Article UB 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, au minimum :

- Habitation : 1 place/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/3 places assises,
- Commerces > 100m<sup>2</sup> de surface de vente : 1pl/ tranche de 20m<sup>2</sup> de SHON,
- Bureau : 1pl/tranche de 15m<sup>2</sup> de SHON,
- Artisanat : 1pl/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la construction en vue de l'amélioration des transports collectifs.

## Article UB 13 : Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



## Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UF

---

*La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.*

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. UF2

##### 1.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont également interdits, les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi.

#### Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1. – DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous condition :

- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition d'être nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire ou d'être réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire tel que entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

##### 2.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

- Les installations et occupations du sol autorisées doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UF 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixée à 3,50m.

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

Hors agglomération, tout accès est interdit le long de la RD29

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et autoroutes.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article UF 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.



#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact qualitatif (désuilage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

### **Article UF 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des emprises des voies.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

### **Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

#### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

### **Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article UF 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.



## Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

#### - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- La hauteur est limitée à R+2+combles aménageables et 7m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UF 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.



### 11.5- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**
  - Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées
- **SUR RUE :**
  - A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
  - Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

## Article UF 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement doivent être suffisante pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité

## Article UF 13 : Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



## Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX

---

*La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.*

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement de HLL et de caravanes isolées,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussement du sol qui n'ont pas de rapport direct avec l'une des activités présentes dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions non compatibles avec leur environnement.

#### Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- la construction neuve à vocation d'activités artisanales, de bureaux ou de commerces, classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas entraîner d'inconfort au voisinage et d'insalubrité ou dommage en cas d'accident
- les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non) à la condition de ne pas engendrer une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage,
- L'aménagement, la confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la restructuration de bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation,
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et dans la limite de une construction, à cet usage, par établissement,
- les extensions des habitations existantes sans dépasser 20% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document,
- les dépôts divers à condition d'être liés à une occupation autorisée,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UX 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article UX 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact qualitatif (dégrillage, dégraissage, dégrillage...)



Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de télédistribution. Les réseaux définitifs établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **Article UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des emprises des voies.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

## **Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

## **Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UX 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.



## Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**
  - La hauteur est limitée à 8m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE**
  - La hauteur est limitée à 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UX 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

- **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**
  - Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.
  - Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.



#### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

#### 11.5- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**

- Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées

- **SUR RUE :**

- A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
- Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**

- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

## Article UX 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, au minimum :

- Habitation : 1 place/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée,
- Commerces > 100m<sup>2</sup> de surface de vente : 1pl/ tranche de 20m<sup>2</sup> de SHON,
- Bureau : 1pl/tranche de 15m<sup>2</sup> de SHON,
- Entrepôts : 1pl/150m<sup>2</sup> de SHON,
- Artisanat et industrie dont la SHON > 100m<sup>2</sup>: 1pl/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 12.3- LIVRAISON

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.



## Article UX 13 : Espaces libres

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU

---

*La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.*

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les constructions neuves à usage industriel,
- les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article 2,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupation et autorisations du sol autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- les constructions non visées à l'article 1AU1,
- les construction et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, leurs extensions et annexes, à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et de ne pas engendrer de risques de pollution ou d'insécurité et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux travaux de voirie, de construction ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AU 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (dégrillage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de télédistribution. Les réseaux définitifs établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.



## Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimal de 5m des emprises des voies.

### 6.3 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

## Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

## Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 1AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

## Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
  - La hauteur est limitée à R+2+combles aménageables et 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20M<sup>2</sup>**
  - Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.



## 10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR 1AUB :

- La hauteur est limitée à R+3+combles aménageables et 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

## 10.3 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 1AU 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

### 11.5- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**
  - Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées
- **SUR RUE :**
  - A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
  - Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.



## Article 1AU 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, au minimum :

- Habitation : 1 place/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/3 places assises,
- Commerces > 100m<sup>2</sup> de surface de vente : 1pl/ tranche de 20m<sup>2</sup> de SHON,
- Bureau : 1pl/tranche de 15m<sup>2</sup> de SHON,
- Artisanat : 1pl/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la construction en vue de l'amélioration des transports collectifs.

## Article 1AU 13 : Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUX

*La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.*

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitations en dehors de celles spécifiées à l'article 2,
- les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article 2,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupation et autorisations du sol autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

##### 1.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont également interdits, les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRI.

#### Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous conditions :

- la construction neuve et les extensions à vocation d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, d'entrepôts ou de commerces, classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition :
  - de ne pas entraîner d'inconfort au voisinage et d'insalubrité ou dommage en cas d'accident
  - de faire partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les dépôts divers à condition d'être liés à une occupation autorisée.

##### 2.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

- Les installations et occupations du sol autorisées doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRI.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AUX 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (désuilage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales

#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de télédistribution. Les réseaux définitifs établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.



## Article 1AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des emprises des voies.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

## Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

## Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 1AUX 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article 1AUX 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**
  - La hauteur est limitée à 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE**
  - La hauteur est limitée à 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.



## 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 1AUX 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

- **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**
  - Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.
  - Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

### 11.5- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**
  - Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées
- **SUR RUE :**
  - A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
  - Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.



## Article 1AUX 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, au minimum :

- Habitation : 1 place/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée,
- Commerces > 100m<sup>2</sup> de surface de vente : 1pl/ tranche de 20m<sup>2</sup> de SHON,
- Bureau : 1pl/tranche de 15m<sup>2</sup> de SHON,
- Entrepôts : 1pl/150m<sup>2</sup> de SHON,
- Artisanat et industrie dont la SHON > 100m<sup>2</sup>: 1pl/tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 12.3- LIVRAISON

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

## Article 1AUX 13 : Espaces libres

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



## Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AU

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liées et nécessaires aux services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

### Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

### Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimal de 5m des emprises des voies.

#### 6.3 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

### Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

### Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé



## Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains.

## Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

## Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



# TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou à la gestion de la chasse,
- les constructions à usage d'habitat principal de l'exploitant agricole, situées à 100 m maximum des bâtiments et installations à usage agricole desquels elles dépendent,
- les haras, les centres équestres, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire,
- les constructions et installations liées au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

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

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et autoroutes.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article A 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Une alimentation par puits, captage ou forage particulier pourra être admises si celle-ci a été préalablement autorisées

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (dégrillage, dégraisage, dégrillage...)



Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales

## Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum des emprises des voies.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5m.

## Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**
  - La hauteur est limitée à 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE**
  - La hauteur est limitée à 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.



## 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article A 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

#### - **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.
- Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

## Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## Article A 13 : Espaces libres

Non réglementé



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



# TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 DISPOSITIONS GENERALES :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.1 et suivants.

##### 1.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont également interdits, les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi.

#### Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1 DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 1m de hauteur à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres,
- les constructions et installations à condition d'être à vocation touristique et de loisirs,
- L'extension des constructions existantes à condition de respecter les conditions de l'article 9,
- les constructions et installations à condition d'être liées au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ou à la chasse et de respecter les conditions de l'article 9,
- Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> à condition d'être située sur la même unité foncière que l'habitation principale de laquelle elle dépend et de se trouver à 20m maximum de la limite de la zone urbaine,
- Les piscines à condition d'être située sur la même unité foncière que l'habitation principale de laquelle elle dépend et de se trouver à 20m maximum de la limite de la zone urbaine.

##### 2.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NA :

- les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 et qu'ils soient ouverts sur un des côté,



### 2.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NL :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont seulement admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 1m de hauteur à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres,
- L'extension des constructions existantes à condition de respecter les dispositions de l'article 9,
- les constructions et installations à condition d'être liées au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les constructions et installations légères de plein air à vocation sportive, de loisirs et de tourisme, et les annexes qui leurs sont liées,
- les aires de stationnement liées aux activités admises dans la zone,

### 2.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NJ :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont seulement admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 1m de hauteur à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres,
- Les constructions neuves à condition que leur superficie ne dépasse pas 15m<sup>2</sup>,
- les constructions et installations à condition d'être liées au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

### 2.5 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

- Les installations et occupations du sol autorisées doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRI.



## Article N 3 : Accès et voirie

### 3.1 - ACCES

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

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

### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,5m.

## Article N 4 : Desserte par les réseaux

### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Une alimentation par puits, captage ou forage particulier pourra être admise si celle-ci a été préalablement autorisée.

### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur, celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (dégrillage, dégraisage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## Article N 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



## Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des emprises des voies.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

## Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

## Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5m.

## Article N 9 : Emprise au sol

- Les extensions des constructions existantes ne pourront dépasser 30% de l'emprise au sol du bâti existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Les abris pour animaux ne pourront dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE**
  - La hauteur est limitée à 5m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.



## Article N 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

#### - **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.
- Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

Les toits des annexes devra être à deux pans et recouvert de tuiles ou d'un matériau présentant le teinte et l'aspect de la tuile.

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

### 11.5- CLOTURES

- Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées

## Article N 12 : Stationnement

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

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques et adaptées aux usages qu'elles supportent.

## Article N 13 : Espaces libres

Non réglementé.



## Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.