

---

SAINT HILAIRE DE LOULAY

REGLEMENT

---

juillet 2004

**RAPPORT**

# Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>2</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA .....	3
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB .....	10
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC .....	17
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE .....	24
CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL.....	29
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>35</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUA.....	36
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU .....	43
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>44</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	45
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>52</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	53

**Titre I - Dispositions applicables aux  
zones urbaines**

## **Chapitre I – Règlement applicable aux zones UA**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
2. les constructions et installations agricoles et industrielles, ainsi que les entrepôts non liés à une activité autorisée,
3. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. l'ouverture de carrière ou de gravière,
5. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...),
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
8. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont admises les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous les conditions suivantes :
  - elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra notamment être exigé le regroupement des accès en cas de division de l'unité foncière d'origine.

Les accès collectifs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, 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 à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Les impasses desservant plus de 3 constructions ou logements en cas d'habitations collectives devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Pour information, la commune n'est réglementairement pas dans l'obligation de viabiliser les voies publiques de desserte.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes devront avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

#### **4.2.1. Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

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

#### **4.4. Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement partiel ou total. Toutefois, un recul peut être autorisé lorsque le projet se situe dans le prolongement des constructions existantes édifiées en retrait ou pour assurer une meilleure composition urbaine.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2$  avec 3 mètres minimum).

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'implantation des bâtiments en limites séparatives pourra être exigée ou, à défaut, l'aspect de continuité devra être préservé (porche, portail haut...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel, lorsque celui-ci est au niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade, lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie et la façade en retrait de moins de 15 m.

La hauteur des constructions est limitée à R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 9 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Les équipements collectifs et artisans sont exemptés de cette règle.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

### **Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m en façade(s) sur voie et 1,20 m sur les autres limites, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.

La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions – reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres, des places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il réalise ou peut réaliser lesdites places ; le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'exécution réelle de ces places de stationnement.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

Sur les unités foncières bâties et les espaces verts, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Les chemins piétonniers et leurs abords seront comptabilisés dans cette surface de 10 %. 50 % au moins des espaces devront constituer un espace vert d'un seul tenant.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones UB**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
2. les constructions et installations agricoles et industrielles, ainsi que les entrepôts non liés à une activité autorisée,
3. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. l'ouverture de carrière ou de gravière,
5. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...),
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
8. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont admises les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous les conditions suivantes :
  - elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra notamment être exigé le regroupement des accès en cas de division de l'unité foncière d'origine.

Les accès collectifs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, 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 à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Les impasses desservant plus de 3 constructions ou logements en cas d'habitations collectives devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Pour information, la commune n'est réglementairement pas dans l'obligation de viabiliser les voies publiques de desserte.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes devront avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

#### **4.2.1. Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

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

#### **4.4. Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement partiel ou total. Toutefois, un recul peut être autorisé lorsque le projet se situe dans le prolongement des constructions existantes édifiées en retrait ou pour assurer une meilleure composition urbaine.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2$  avec 3 mètres minimum).

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'implantation des bâtiments en limites séparatives pourra être exigée ou, à défaut, l'aspect de continuité devra être préservé (porche, portail haut...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel, lorsque celui-ci est au niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade, lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie et la façade en retrait de moins de 15 m.

La hauteur des constructions est limitée à R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 9 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Les équipements collectifs et artisans sont exemptés de cette règle.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

### **Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m en façade(s) sur voie et 1,20 m sur les autres limites, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.

La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions – reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera exigé une place supplémentaire pour deux logements sur l'unité foncière d'origine, en dehors des lots bâtis et à bâtir.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres, des places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il réalise ou peut réaliser lesdites places ; le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'exécution réelle de ces places de stationnement.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

Sur les unités foncières bâties et les espaces verts, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Les chemins piétonniers et leurs abords seront comptabilisés dans cette surface de 10 %. 50 % au moins des espaces devront constituer un espace vert d'un seul tenant.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones UC**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
2. les constructions et installations agricoles et industrielles, ainsi que les entrepôts non liés à une activité autorisée,
3. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. l'ouverture de carrière ou de gravière,
5. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...),
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
8. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont admises les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous les conditions suivantes :
  - elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les commerces ne seront autorisés que sous réserve de ne pas comporter plus de 50 m<sup>2</sup> de surfaces de vente hors œuvre nette.
4. Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra notamment être exigé le regroupement des accès en cas de division de l'unité foncière d'origine.

Les accès collectifs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, 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 à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Les impasses desservant plus de 3 constructions ou logements en cas d'habitations collectives devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Pour information, la commune n'est réglementairement pas dans l'obligation de viabiliser les voies publiques de desserte.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes devront avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

#### **4.2.1. Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

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

#### **4.4. Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

#### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En secteur UCa, la superficie des terrains constructibles n'est pas réglementée.

En secteur UCb, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructibles, les unités foncières devront présenter une surface minimale de 600 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les reculs minimums figurant sur les documents graphiques du présent PLU.

A défaut d'indications, elles doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le recul maximal autorisé par rapport à l'alignement ne pourra excéder l'alignement de la construction voisine la plus reculée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'agrandissement de constructions existantes ou pour assurer une meilleure composition urbaine, notamment en bordure de placette.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2$  avec 3 mètres minimum).

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'implantation des bâtiments en limites séparatives pourra être exigée ou, à défaut, l'aspect de continuité devra être préservé (porche, portail haut...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise maximale au sol autorisée est fixée à 50 %.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel, lorsque celui-ci est au niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade, lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie et la façade en retrait de moins de 15 m.

La hauteur des constructions est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Les équipements collectifs et artisans sont exemptés de cette règle.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

**Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m en façade(s) sur voie et 1,20 m sur les autres limites, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.

La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions – reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera exigé une place supplémentaire pour deux logements sur l'unité foncière d'origine, en dehors des lots bâtis et à bâtir.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres, des places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il réalise ou peut réaliser lesdites places ; le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'exécution réelle de ces places de stationnement.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

Sur les unités foncières bâties et les espaces verts, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Les chemins piétonniers et leurs abords seront comptabilisés dans cette surface de 10 %. 50 % au moins des espaces devront constituer un espace vert d'un seul tenant.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **Chapitre 4 – Règlement applicable aux zones UE**

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à usage agricole, excepté celles liées au stockage et à la vente,
2. l'ouverture de carrières ou de gravières,
3. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...),
4. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
5. le stationnement des caravanes soumis à autorisation.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone, sous réserve que les locaux d'habitation soient intégrés au bâtiment professionnel. Toutefois, les habitations existantes n'entrant pas dans cette catégorie ou ne respectant pas ces conditions, pourront faire l'objet d'aménagements telle une extension, une annexe, une surélévation.

Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

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

Toute construction doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

Lorsque le terrain 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 à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids-lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

#### **4.2.1. Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation ; cette autorisation pouvant être subordonnée à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

#### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

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

#### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimal de :

- 25 m de l'axe de la RN 137,
- 15 m de l'axe des autres voies,
- 5 m de l'alignement des voies internes aux zones.

En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

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

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones d'habitat existantes (UA, UB, UC), ou futures (1AU et 3AUa), de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 10 m.

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions d'une même propriété pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

Sur les unités foncières bâties et les espaces verts, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **Chapitre 5 – Règlement applicable aux zones UL**

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. toute construction et installation excepté si elle est liée aux loisirs, tourisme, hébergement, activités sportives et culturelles, ou nécessaire à l'exploitation du chemin de fer,
2. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous les biens de consommation inutilisables,
3. l'ouverture de carrière ou gravière,
4. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...).

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone.

Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

Les accès collectifs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

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

La création de nouveaux accès sur les RN et RD à grande circulation est réglementée.

### **3.2. Voirie**

Les voies privées se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour aisément.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes devront avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

#### **4.2.1. Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

#### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

#### **4.4. Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

### **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- soixante quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RN 137 et RD 753).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes
- trente cinq mètres (35 m) de la RD 763 classée à grande circulation,
  - quinze mètre (15 m) de l'axe des autres RD.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2$  avec 3 mètres minimum).

Une construction, si elle est implantée en limite séparative, aura une hauteur maximale au faîtage, au droit de cette limite, de 5 mètres.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées sous réserve que les distances entre bâtiments voisins permettent de respecter une distance de 4 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel, lorsque celui-ci est au niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade, lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie et la façade en retrait de moins de 15 m.

La hauteur des constructions est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction principale, la hauteur maximum est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

L'aspect extérieur des constructions doit contribuer à une mise en valeur de l'entrée du bourg et renforcer l'effet de vitrine. Une attention toute particulière devra être apportée à la qualité architecturale des bâtiments construits. Les éléments de bardage métallique nervuré ou ondulé sont interdits.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

### **Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.  
La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par construction à usage d'habitation.

### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres sur les façades principales devront être engazonnées. Un effet de masque n'est pas recherché : la plantation d'arbres à haute tige ne peut se justifier que dans un souci de composition avec le bâti.

Sur les annexes de parcelles, les aires de stationnement devront être fortement plantées à raison d'un arbre à haute tige par place de stationnement afin de créer un écran végétal sur lequel viennent s'appuyer les bâtiments.

En limite séparative, les haies bocagères aux essences variées seront privilégiées.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être masqués par une haie ou un élément minéral.

### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**Titre II - Dispositions applicables aux  
zones à urbaniser**

## Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones 1AUa

### ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
2. les constructions et installations agricoles et industrielles, ainsi que les entrepôts non liés à une activité autorisée,
3. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. l'ouverture de carrière ou de gravière,
5. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...),
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
8. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées **que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité d'un secteur ou sur une superficie minimale de deux hectares**, excepté dans le cadre de portion résiduelle de secteur non aménagée et de moins de deux hectares également<sup>1</sup>, l'opération devra alors porter sur la totalité de l'espace considéré. Elles ne seront également autorisées que sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus, soient prises en charge par l'aménageur,
2. dans tous les cas, **les opérations projetées devront respecter le schéma d'ensemble prévu dans le document opérations d'aménagement** (pièce 2b du présent PLU) et respecter les principes d'aménagements définis dans les articles suivants,
3. les équipements et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
4. Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

---

<sup>1</sup> Il s'agit des secteurs ayant déjà fait l'objet de une ou plusieurs opérations, et dont un espace d'une surface inférieure à deux hectares reste à aménager dans le cadre d'une dernière opération.

#### **4. en outre,**

sont admises les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous les conditions suivantes :

- elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

### **ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra notamment être exigé le regroupement des accès en cas de division de l'unité foncière d'origine.

Les accès collectifs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

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

La création de nouveaux accès sur les RN et RD à grande circulation est réglementée.

### **3.2. Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra être cohérent avec les tracés indicatifs figurant aux orientations d'aménagement du présent PLU (document 2b) et notamment assurer la continuité des itinéraires pour tous les modes de déplacements (voiture, piétons, deux-roues ...).

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Les impasses desservant plus de 3 constructions ou logements en cas d'habitations collectives devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Pour information, la commune n'est réglementairement pas dans l'obligation de viabiliser les voies publiques de desserte.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes devront avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.1. Eaux usées**

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

#### **4.4. Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

### **ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le recul maximal autorisé par rapport à l'alignement ne pourra excéder l'alignement de la construction voisine la plus reculée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour assurer une meilleure composition urbaine, notamment en bordure de placette.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2$  avec 3 mètres minimum).

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'implantation des bâtiments en limites séparatives pourra être exigée ou, à défaut, l'aspect de continuité devra être préservé (porche, portail haut...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise maximale au sol est de 50 %.

## **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel, lorsque celui-ci est au niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade, lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie et la façade en retrait de moins de 15 m.

La hauteur des constructions est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Les équipements collectifs et artisans sont exemptés de cette règle.

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

### **Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m en façade(s) sur voie et 1,20 m sur les autres limites, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.

La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions – reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera exigé une place supplémentaire pour deux logements sur l'unité foncière d'origine, en dehors des lots bâtis et à bâtir.

### **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les unités foncières bâties et les espaces verts, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Les chemins piétonniers et leurs abords seront comptabilisés dans cette surface de 10 %. 50 % au moins des espaces devront constituer un espace vert d'un seul tenant.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

### **ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones 2AU**

Cette zone d'urbanisation future ne comporte pas de règlement autre que l'article 1 car il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation. Elle est divisée en trois types de secteurs :

- 2AUa : majoritairement de l'habitat,
- 2AUe : majoritairement des activités, services et équipements,
- 2AUx : destination finale variable, non encore désignée.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté :

1. les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux (y compris les équipements de superstructure telle une station d'épuration) ou à l'exploitation du chemin de fer, ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
2. l'aménagement des bâtiments agricoles existants avec comme objectif la mise aux normes des installations, sans création d'emprise au sol supplémentaire.

En outre, toutes constructions à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public sont interdites dans la zone non aedificandi mentionnée aux documents graphiques (n°4).

### **ARTICLE 2AU 2 A 2AU 14**

Articles non réglementés.

## **Titre III - Dispositions applicables à la zone agricole**

## **Règlement applicable à la zone A**

Les zones A dites agricoles sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Le secteur Aa correspond aux inventaires écologiques où les constructions autorisées sont restreintes.

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

Sont interdites toutes constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

1. les constructions à caractère d'habitation ou leurs annexes, à condition qu'elles soient réservées exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance de l'exploitation et, dans le cas de construction neuve, qu'elles soient implantées à moins de 150 mètres du bâtiment principal d'exploitation ou à 50 m maximum d'un village ou hameau. En cas d'impossibilité topographique ou technique, une distance supérieure pourra être admise,
2. la création d'activités agritouristiques réalisées dans des bâtiments existants et la réalisation de projets de transformation de produits fermiers et de vente directe s'ils se situent dans le prolongement de l'activité agricole sur place et sous réserve que ces activités demeurent accessoires à l'activité agricole principale,
3. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation, nécessaires à une opération autorisée dans la zone et/ou à l'exploitation agricole,
4. les abris à animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
5. les constructions et installations dans la zone non aedificandi mentionnée aux documents graphiques (n° 4) sous réserve de ne pas concerner d'habitations ou d'équipements recevant du public,
6. les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique,
7. toute opération ne devra pas porter atteinte aux zones humides référencées comme telles aux documents graphiques du présent PLU,

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

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

Toute construction doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La création de nouveaux accès sur les RN et RD à grande circulation est réglementée.

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

#### **3.2. Voirie**

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau**

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

#### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

#### **4.2.1. Eaux usées**

A défaut de branchement possible sur un réseau public, l'épuration des eaux ménagères usées doit être individuelle et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

#### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

En dehors des zones urbanisées, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- soixante quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RN 137 et RD 753).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

D'autre part, les constructions à usage d'habitation et annexes liées au logement de l'agriculteur doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des autres RD et autres voies publiques ou privées,
- 50 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, les extensions d'habitations existantes devront, soit respecter l'alignement constaté de la construction existante, soit un recul par rapport à cet alignement.

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées,
- 50 m des berges des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructure et les installations d'intérêt général peuvent être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation et annexes non agricoles doivent en être éloignées de 4 mètres minimum.

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

Article non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitations est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

**Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m en façade(s) sur voie et 1,20 m sur les autres limites, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.

La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions – reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

**Recommandations pour une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage**

Afin de limiter l'impact souvent négatif des bâtiments agricoles dans le paysage, il convient, lors de la construction, de prendre en compte plusieurs paramètres et d'apporter des réponses originales et spécifiques à chaque cas de figure.

***Implantation du bâtiment par rapport au relief***

On recherchera l'implantation la moins voyante, à courte et longue distance.

Par exemple :

- en évitant l'implantation au sommet d'un coteau,
- en implantant le bâtiment dans les dépressions d'un relief ondulé,
- en terrassant en déblais, plutôt qu'en remblais.

On affinera l'intégration du bâtiment si nécessaire, par des terrassements complémentaires (merlons ou buttes plantées).

***Implantation du bâtiment par rapport à la végétation existante***

On privilégiera l'implantation en appui sur une haie bocagère ou un massif boisé existant plutôt qu'en milieu de parcelle.

***Volume du bâtiment***

On privilégiera les bâtiments en plusieurs volumes, voire avec décrochements de façades ou de toitures, à l'image du bâti traditionnel de la région, plutôt qu'un seul bâtiment de gros volume.

### ***Hauteur des bâtiments***

On limitera la hauteur autant qu'il est possible et compatible avec l'usage auquel on destine le bâtiment (stockage de fourrage, stockage de matériel, stabulation, salle de traite ...). On ne sur-dimensionnera pas inutilement le bâtiment.

### ***Matériaux de construction***

D'une manière générale, les bâtiments ou annexes réalisés avec des moyens de fortune tels que les matériaux de démolition, de récupération... sont à proscrire.

En parement de façades, on privilégiera :

- soit le bois,
- soit la tôle peinte, dans des tons qui s'harmonisent au paysage minéral d'un hameau, ou végétal du bocage, de la forêt...

En toiture, la tôle ou le fibrociment sera de préférence peint ou teinté dans la masse, dans des tons qui s'harmonisent à l'environnement immédiat :

- couleur tuile ou ardoise, à proximité d'un hameau,
- couleur sombre (vert...) dans un environnement boisé.

### ***Implantation à proximité d'éléments remarquables du patrimoine architectural***

On privilégiera l'implantation des nouveaux bâtiments à l'écart des édifices anciens remarquables (châteaux, fermes, granges, pigeonniers, moulins, tours...) qui contribuent à l'identité de la commune, de manière :

- à préserver leur intégrité architecturale,
- à conserver des points de vue sur ces édifices.

### ***Plantations aux abords des nouvelles constructions***

Lorsque l'implantation d'un nouveau bâtiment ne pourra profiter du relief ou de la végétation existante, ou afin de compléter leur effet, on procédera à des plantations aux abords du bâtiment (haies bocagères, massifs d'arbres ou d'arbustes).

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent être également imposées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres,

la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

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

Article non réglementé.

**Titre IV - Dispositions applicables aux  
zones naturelles**

## Règlement applicable à la zone N

Les zones N dites naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue 4 secteurs :

- le secteur Nd, secteur naturel à protéger,
- le secteur Ne, secteur naturel à protéger et acceptant une extension mesurée de l'existant,
- le secteur Nr, secteur naturel urbanisé pouvant accepter un changement de destination du bâti,
- le secteur Nv, secteur naturel urbanisé pouvant accepter des constructions nouvelles.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'alinéa 2.**

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. les **travaux et installations nécessaires aux services publics** et d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général,
2. les travaux et aménagements liés et nécessaires à **la gestion et à l'entretien des milieux naturels**, notamment du réseau hydrographique,
3. les **exhaussements et affouillements du sol** s'ils sont liés à une opération autorisée ou nécessaires à l'exploitation agricole,
4. les **abris à animaux** non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface individuelle soit inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en Nd et 60 m<sup>2</sup> en Ne, Nr et Nv, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
5. **l'extension mesurée** des constructions existantes, en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, sans création de logement nouveau et n'excédant pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des bâtiments existants à la date de la présente élaboration du PLU (toutefois, pour les extensions des bâtiments d'emprise inférieure à 170 m<sup>2</sup>, cette extension pourra atteindre jusqu'à 50 m<sup>2</sup>),

6. les **dépendances** détachées de la construction principale (abris de jardin, garages...), si :
  - l'emprise au sol totale des annexes construites depuis la présente élaboration du PLU reste inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (pour les abris à animaux, la surface maximum figure à l'article 1),
  - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
7. dans le cadre du respect des règles de réciprocité en matière de distances, les travaux mentionnés dans cet article ne devront pas **entraver le développement des activités agricoles**,
8. tous travaux portant sur un élément repéré aux documents graphiques du présent PLU comme « **bâtiment à protéger** » devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.
9. toute opération ne devra pas porter atteinte aux **zones humides** référencées comme telles aux documents graphiques du présent PLU.
10. Les constructions et installations dans la **zone non aedificandi** mentionnée aux documents graphiques (doc n°4) sous réserve de ne pas concerner des habitations ou équipements recevant du public,
11. de plus, en secteurs Nd et Nr :
  - la **restauration du bâti** sera autorisée sous réserve de respecter le caractère architectural initial,
  - uniquement en secteur Nr, le **changement de destination** d'un bâtiment sous réserve que la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
12. de plus, en secteurs Nr et Nv :

**l'hébergement de plein air** ne sera autorisé que sous la forme d'aires naturelles de camping et de camping à la ferme, accueillant jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes et caravanes,
13. de plus, en secteur Nv :

les **constructions nouvelles**, aménagements, extensions, annexes et changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat compatible avec l'habitat, de services, de bureau, d'équipement collectif, hôtelier et de restauration et sous réserve de présenter un aspect similaire aux constructions voisines.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Prescriptions générales**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1. Accès**

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Toute construction doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

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

La création de nouveaux accès sur les RN et RD à grande circulation est réglementée.

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

#### **3.2. Voirie**

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau**

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

#### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

#### **4.2.1. Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

#### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

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

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

En dehors des zones urbanisées, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- soixante quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RN 137 et RD 753).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

D'autre part, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées, à l'exception des voies internes aux unités foncières,
- 15 m des berges des cours d'eau.

Les extensions d'habitations existantes devront, soit respecter l'alignement constaté de la construction existante, soit un recul par rapport à cet alignement.

Toutefois, sur les "autres voies publiques et privées", lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie ou avec un recul inférieur à 5 m, la nouvelle construction doit respecter cet alignement, ou le même recul que les constructions voisines.

Les équipements d'infrastructure et les installations d'intérêt général peuvent être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation et annexes non agricoles doivent en être éloignées de 4 mètres minimum.

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

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteurs Nd, Ne et Nr, aucune règle particulière n'est prescrite.

En secteur Nv, l'emprise maximale au sol autorisée est fixée à 40 %.

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

La hauteur des constructions est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

### **Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m en façade(s) sur voie et 1,20 m sur les autres limites, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.

La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions – reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les unités foncières bâties, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface de terrain non bâti.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

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

Article non réglementé.