

**Commune de l'ISLE D'ABEAU**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**REGLEMENT  
MODIFICATION N° 2**

**août 2011**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE .....	4
SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE .....	12
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>17</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	18
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	26
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	34
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	39
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>45</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA .....	46
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAA - NAB - NAC ET NAD.....	50
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAIRI - NAX - NAIRI .....	59
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB .....	66
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC .....	73
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND .....	80

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- ⇒ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ;
- ⇒ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

<p style="text-align: center;"><b>SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE</b></p>
--

**Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de L'ISLE D'ABEAU, à l'exclusion des zones couvertes par une Z.A.C. qui sont les territoires concernés par :

- le P.A.Z. de Saint-Hubert
- le P.A.Z. de Fondbonnière
- le P.A.Z. des Trois Vallons
- le P.A.Z. de Pierre Louve

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

**Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.**

**2 - Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :**

*Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

*Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 Tel : ☐04.72.00.44.50)

**Art. R. 111-15 :** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Art. R. 111-21 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **3 - Code de l'Environnement**

#### **Article L 110-1**

*I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.*

*II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :*

*1. - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*

*2. - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;*

*3. - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;*

4. - *Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.*

**Article L 110-2**

*Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales. Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement. Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.*

**4 - L'article L.111-3 du Code Rural rappelé ci-après :**

**Article R 111-3 :** *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire,*

*après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

## **5 - L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.**

L'arrêté préfectoral du 26 Février 1999.a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre sont concernées :

- A. 43 - en totalité - catégorie 1 - Tissu ouvert
- RD 1006 (exRN6) - - PR 12,430 à 15,510 - catégorie 2 - Tissu ouvert
- RD 1006 (exRN6) - PR 15,510 à 14,270 - catégorie 3 - Rue en « U »
- RD 208 - PR 0,385 à 0,580 - catégorie 3 - Tissu ouvert
- RD 208 - PR 2,700 à 3,106 - catégorie 3 - Tissu ouvert
- RD 208 - PR 0,580 à 2,700 - catégorie 4 - Tissu ouvert
- RD 312 - PR 3,712 à 4,570 - catégorie 4 - Tissu ouvert
- ligne SNCF 905 - en totalité - catégorie 2 - Tissu ouvert

## **6 - Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan d'Occupation des Sols :**

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

## **7 - Risques sismiques :**

La commune est classée en zone de sismicité négligeable (indice 0) au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

## **8 - Risques naturels :**

La commune est concernée par des risques de glissements de terrain, de ruissellements sur versant, de crues torrentielles et d'inondations de fond de vallée.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de construction restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan d'Occupation des Sols. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

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

---

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

#### **Zones urbaines**

**Zones U** dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9) du Code de l'Urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

#### **Zones naturelles**

**Zones NA** dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

Elles comportent les secteurs :

- NAa - NAb, NAc et NAd affecté à de l'habitation
- NAI affecté aux activités économiques et NAX liées à une aire autoroutière
- NAI affecté aux loisirs.

**Zones NB** desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

**Zones NC**, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;

**Zones ND** à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.



Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.
- Un zonage archéologique pour les terrains situés dans des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique. La liste des sites concernés se trouve en annexe.
- Un zonage spécifique pour les terrains situés dans des secteurs soumis à des aléas de risques naturels. Les sites concernés par des aléas faibles font l'objet d'un indice suivant le détail ci-dessous :  
=> □ri : risque d'inondation de fond de vallée
- Les secteurs soumis à risque moyen ou fort sont classés ND ou indicés R.
- Les éléments d'intérêt paysager à préserver.

#### **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

---

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

---

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret. Les 11 régimes d'autorisation et 5 régimes de déclaration sont regroupés en 3 permis et 1 déclaration préalable.

**En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national,**

##### **1. Sont notamment soumis à permis de construire :**

- les constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute supérieure à 20 m<sup>2</sup>, les éoliennes de plus de 12 m de hauteur, les bassins supérieurs à

100 m<sup>2</sup>, toutes les piscines couvertes de plus de 1,80 m de haut, les châssis et serres de productions supérieures à 4 m de hauteur ou d'une hauteur supérieure à 1,80 m et d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les lignes électriques de plus de 63 000 volts.

- ainsi que les travaux sur les constructions existantes qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.
- de même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R. 421.8.
- les piscines avec une couverture modulable ou fixe d'une hauteur supérieure à 1,80 m au-dessus du niveau de l'eau...

## **2. Sont notamment soumis à déclaration préalable :**

- les constructions, y compris extensions et vérandas, créant de nouvelles surfaces de planchers supérieures à 2 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de SHOB.
- les travaux de construction de serres d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m et d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> au sol.
- la pose d'enseignes publicitaires.
- l'édification de clôtures.
- les piscines dont le bassin a une surface comprise entre 10 et 100 m<sup>2</sup>, éventuellement couverte avec système inférieur à 1,80 m compté au-dessus du niveau de l'eau.
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs supérieur à 35 m<sup>2</sup> de SHON.
- les pylônes de plus de 12 m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture), de plus de 2 m de haut, les bassins supérieurs à 10 m<sup>2</sup> et inférieurs ou égal à 100 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur, l'aménagement dans le volume existant (de SHOB) créant plus de 10 m<sup>2</sup> de SHON, la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à 2 m...

## **3. Sont notamment soumis à permis d'aménager :**

- Les lotissements de plus de 2 lots et moins de 10 ans et les créations de voies ou espaces communs.
- La création de camping de plus de 20 personnes ou six tentes caravanes ou résidences de loisirs.
- Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 m de haut ou profondeur et à partir de 2 hectares.

**4. Certaines constructions ou installations sont dispensées de permis ou de déclaration préalable comme les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou hors du champ de viabilité des monuments historiques, sites inscrits, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU (art. R. 421.12.), les ouvrages d'infrastructures terrestres.**

Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au **permis de démolir** :

- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.
- dans les zones délimitées sur le document graphique du P.L.U.

**Dans les espaces boisés classés :**

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

**Dans les espaces boisés non classés**, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

Tous travaux, ayant pour effet de détruire un **élément de paysage** identifié par le P.L.U. au titre du L 123.1.7<sup>ème</sup> et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des autres travaux.

Dans les **zones archéologiques**, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

Dans les opérations supérieures à 3 hectares de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les permis sont également soumis à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être.

## **SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE**

### **Coupe et abattage d'arbres**

---

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### **Défrichement**

---

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

## **Emplacement Réservé**

---

### **Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés au L 230.1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L 123.2 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme**

Les droits de délaissements prévus par les articles L 123.2 et L 123.7 s'exercent dans les conditions prévues aux articles L 230 1 et suivants.

### **Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme**

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme**

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

### **Alignement**

---

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.O.S. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

---

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

### **Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)**

---

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)**

---

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **Annexes à l'habitation**

---

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement,

exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

### **Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles**

---

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;
- constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification comme, par exemple, une activité de tourisme dans le prolongement de l'activité de production de l'exploitation agricole professionnelle, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges... ;
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation) ainsi que les annexes et piscine suivant définition ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

### **Règle de réciprocité**

---

La distance à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers est précisée par l'article L 111.3 du Code Rural.



**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

La zone UA comprend un secteur UAe correspondant à une contrainte altimétrique.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
- 3.- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4.- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

#### **Article UA 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Voirie :

- Une largeur minimum de 5,5 m est exigée dans les lotissements.

- Les voies en impasse doivent être équipées d'aire de retournement.

#### Accès :

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public, sauf en cas d'impossibilité liée à des raisons de sécurité ou d'architecture.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

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

#### II – Assainissement

##### 1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique.

##### 2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

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

Sans objet.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m mesurée à l'égout de toiture.

**Dans la zone UAe** une cote altimétrique de 255 mètres ne pourra être dépassée, (pied du mur inférieur du cimetière). La hauteur des constructions est en outre limitée à 8 mètres au faîtage.

### **Article UA 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**Volume des constructions** - Afin de garantir une harmonie entre constructions existantes et constructions nouvelles, les juxtapositions de volumes, de dimensions trop différentes, seront évitées. Les grandes constructions devront donc nécessairement être composées d'un assemblage de volumes de tailles moyennes avec décrochements. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**Implantations des constructions** - L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

**Niveaux de plate-forme des constructions** - En règle générale, les différents niveaux accessibles directement de plain-pied depuis l'extérieur (remblais) ne doivent pas être situés à plus de 80 cm du terrain naturel avant terrassements.

Des adaptations à cette règle sont autorisées pour les terrains situés en contre bas de leur voie d'accès. Les raccordements extérieurs des plates-formes d'accès en déblais et en remblais seront réalisés sous forme de terrasses en gradins de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets en pierres de pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions d'une hauteur maximum de 80 cm pour des raisons paysagères.

La pente des talus sera inférieure ou égale à 10 %.

**Façades** - Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales devront être réalisés avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleurs.

**Couleurs** - Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (village et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment); la couleur blanche et autres couleurs très claires (blanc cassé) en grande surface sont interdites.

#### **Toitures -**

- les toitures seront de préférence à deux ou quatre pans,
- les appentis sont autorisés,
- les toitures isolées à un pan et toitures en « V » sont interdites,
- la couleur des toitures sera de teinte « rouge vieilli » ou brun rouge,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si d'une part elles représentent moins de 10 % l'emprise des bâtiments et d'autre part, elles sont, soit plantées, soit utilisables en prolongement direct des surfaces habitables,
- les lucarnes ne sont autorisées que si elles se situent dans le prolongement des façades ; les éclairages de toiture zénithaux et verrières sont autorisés,
- les toitures doivent avoir un dépasé par rapport à la façade d'au moins 0,5 m (chêneau compris),
- la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %, sauf pour les bâtiments existants,
- les toitures doivent être en tuiles ou présenter un même aspect,

Ces trois derniers points ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation.

**Vérandas, serres, capteurs solaires** - Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

**Clôtures** - Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre, en alignement des voies ou en prolongement de mur existant avec une hauteur minimum de 0,80 m,
- les murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,
- murs de maçonneries prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modelé de terrain ou terrasses successives.

**Portails** - Les portails seront de préférence en bois.

### **Article UA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 2 emplacements par logement collectif, dont un couvert,
- 2 emplacements par logement individuel,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de commerce,
- 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel ; etc ...

### **Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.



**SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

**Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

**Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement des caravanes.
- 3.- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4.- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 5.- Les constructions à usage d'activités artisanales supérieures à 400 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et à usage d'activités de bureaux, services et commerce supérieures à 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

#### **Article UB 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Voirie :

- Une largeur minimum de 5,5 m est exigée dans les lotissements.
- Les voies en impasse doivent être équipées d'aire de retournement.

Accès :

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public, sauf en cas d'impossibilité liée à des raisons de sécurité ou d'architecture.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

**Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

I - Eau

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

II – Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

**Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 800 m<sup>2</sup>, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, en cas de reconstruction après sinistre ou d'aménagement et d'extension de bâtiments existants sur des terrains inférieurs à 800 m<sup>2</sup>, pour lesquels une surface différente pourra être admise.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

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

### **Cas des constructions sur limites :**

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 4 m sur limite et une longueur de 10 m sur ladite limite.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive existante ou à créer à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

### **Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m mesurée à l'égout de toiture.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**Volume des constructions** - Afin de garantir une harmonie entre constructions existantes et constructions nouvelles, les juxtapositions de volumes, de dimensions trop différentes, seront évitées. Les grandes constructions devront donc nécessairement être composées d'un assemblage de volumes de tailles moyennes avec décrochements.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**Implantations des constructions** - L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

**Niveaux de plate-forme des constructions** - En règle générale, les différents niveaux accessibles directement de plain-pied depuis l'extérieur (remblais) ne doivent pas être situés à plus de 80 cm du terrain naturel avant terrassements.

Des adaptations à cette règle sont autorisées pour les terrains situés en contre bas de leur voie d'accès. Les raccordements extérieurs des plates-formes d'accès en déblais et en remblais seront réalisés sous forme de terrasses en gradins de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets en pierres de pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions d'une hauteur maximum de 80 cm pour des raisons paysagères.

La pente des talus sera inférieure ou égale à 10 %.

**Façades** - Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales devront être réalisés avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleurs.

**Couleurs** - Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (village et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment) ; la couleur blanche et autres couleurs très claires ( banc cassé) en grande surface sont interdites.

**Toitures** -

- les toitures seront de préférence à deux ou quatre pans,
- les appentis sont autorisés,
- les toitures isolées à un pan et toitures en « V » sont interdites,
- la couleur des toitures sera de teinte « rouge vieilli » ou brun rouge,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si d'une part elles représentent moins de 10 % l'emprise des bâtiments et d'autre part, elles sont, soit plantées, soit utilisables en prolongement direct des surfaces habitables,
- les lucarnes ne sont autorisées que si elles se situent dans le prolongement des façades,
- les éclairages de toiture zénithaux et verrières sont autorisés,
- les toitures doivent avoir un déshorsé par rapport à la façade d'au moins 0,5 m (chêneau compris),
- la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %, sauf pour les bâtiments existants,
- les toitures doivent être en tuiles ou présenter un même aspect,

Ces trois derniers points ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation.

**Vérandas, serres, capteurs solaires** - Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

**Clôtures** - Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre, en alignement des voies ou en prolongement de mur existant avec une hauteur minimum de 0,80 m,
- les murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,
- murs de maçonneries prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modèle de terrains ou terrasses successives.

**Portails** - Les portails seront de préférence en bois.

### **Article UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 2 emplacements par logement collectif, dont un couvert,
- 2 emplacement par logement individuel,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de commerce,
- 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.

etc ...

### **Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.



Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

### **SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

#### **Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités tertiaires.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

1.- Les constructions et les lotissements à usage hôtelier, de services et de bureaux.

2.- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que sa surface ne dépasse pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- que leur surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

3.- Les clôtures.

4.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article UI1 sont interdites.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

#### **Article UI 3 - Accès et Voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

##### I - Alimentation en eau

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## II - Assainissement

### 1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique.

### 2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - Electricité - Téléphone - Télécommunications

Les réseaux seront enterrés.

## **Article UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de cinq mètres.

### **Article UI 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum est fixée à 40 %.

### **Article UI 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc...peuvent dépasser cette cote.

### **Article UI 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur -en principe 0,60- surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect

agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

### **Article UI 12 - Stationnement des véhicules**

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (activités et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé deux aires de stationnement par logement dont une couverte.

### **Article UI 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement.

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

### **SECTION III - Possibilités d'occupation du sol**

---

#### **Article UI 14 - Possibilités maximales de construction**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols; il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.

#### **Article UI 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

La zone US est une zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F. concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire et bordant la ligne T.G.V. Sud-Est.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article US 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article US 2.

Sont notamment admises :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone,

- artisanal, industriel, de service et de bureaux lorsqu'elles sont liées à l'exploitation ferroviaire,

- hôtelier ou commercial lorsqu'elles sont liées aux constructions d'accueil des voyageurs de la S.N.C.F.,

- agricole et d'entrepôt commercial lorsqu'elles constituent des lieux d'entreposage et de stockage pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire,

- de parc de stationnement ouverts au public lorsqu'elles sont liées à l'exploitation ferroviaire,

- d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone (sauf dans le cas de déclassement de bâtiments inclus dans le domaine public ferroviaire) :

- l'aménagement des constructions,
  - l'extension des constructions,
  - la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
- les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
  - les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics compatibles avec le caractère de la zone.

## **Article US 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- a) Les lotissements à usage d'habitation et d'activités.
- b) Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
  - les garages collectifs de caravanes.
- c) Le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.



d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article US 3 - Accès et voirie**

#### Accès :

1 - L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie :

1 - Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article US 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II – Assainissement

##### 1 - Eaux usées

1) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est admis en fonction de la nature des rejets et dans les limites qu'autorisent la situation géologique et la topographie du terrain concerné.

## **2 - Eaux pluviales**

1) Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **Article US 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres dans la limite séparative de la zone.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Une distance entre deux constructions à usage d'habitation non accolées et sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle peut ne pas être imposée pour la reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **Article US 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article US 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture.

### **Article US 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

### **Article US 12 - Stationnement**

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

### **Article US 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés**

1 - Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

2 - Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

### **SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article US 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

#### **Article US 15 - Dépassement du coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du P.O.S., réservée à de l'habitation. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du plan d'occupation des sols, ou de la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C).

La zone NA du Quartier de Saint-Germain en outre sera ouverte à l'urbanisation après étude de bruit.

Elle comprend une zone NAE destinée à l'accueil principal d'équipements publics de superstructure.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article NA 1 - Occupations et utilisation du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général) :

- leur extension (avec sans ou changement de destination),

- leur transformation ou leur aménagement (sans ou avec changement de destination).

- leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (sans ou avec changement de destination),

- leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup>,

- leurs piscines.

2.- La réalisation des équipements d'infrastructure.

3.- Les clôtures.

4- Les démolitions.

5.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article NA 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme rappelé dans le titre I des Dispositions Générales reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **Article NA 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II - Assainissement

##### 1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### 2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

### **Article NA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'insalubrité, ou d'ensoleillement.

#### **Article NA 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article NA 10 - Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

#### **Article NA 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article NA 12 - Stationnement**



Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

### **Article NA 13 - Espaces libres et Plantations**

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAa - NAb - NAc et NAd**

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans ces zones à vocation principale d'habitation, des constructions à usage de services, de commerce ou d'équipements, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article NAa 1 - NAb 1 - NAc 1 - NAd 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone et notamment tel qu'indiqué au schéma d'organisation présenté au rapport de présentation pour les zones NAb et NAc, ainsi qu'au schéma d'organisation pour les zones NAa et NAb de Champoulant. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.
- si la collectivité ou l'aménageur sont en mesure de préciser dans le secteur NAd, à partir d'une étude de stabilité des sols et de front de carrière, les marges de reculs par rapport à celui-ci et les travaux de stabilisation à mettre en œuvre.

1- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation.

2- **Dans le secteur NAd**, les lotissements à usage d'habitations dont la superficie sera la totalité de la zone.

3- Les constructions à usage de services et de commerce, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus et de respecter la superficie minimale visée ci-dessus.

4- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

5- Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

6- Les annexes aux bâtiments existants limitées à 20 m<sup>2</sup>.

7- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

8- Les aires de stationnement ouvertes au public.

9- Les clôtures.

10- Les démolitions.

11- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article NAa 2 - NAb 2 - NAc 2 - NAd 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 - NAb1 - NAc 1 - NAd 1 - sont interdites.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article NAa 3 - NAb 3 - NAc 3 - NAd 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, Dispositions générales, reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

***Dans le secteur NAd***, les accès sur la voie communale seront regroupés en un seul point.

### **Article NAa 4 - NAb 4 - NAc 4 - NAd 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

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

## II - Assainissement

### 1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique.

### 2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

## **Article NAa 5 - NAb 5 - NAc 5 - NAd 5 - Caractéristiques des terrains**

Exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise, la superficie minimale pour construire des constructions isolées sera fixée à :

- 800 m<sup>2</sup>,

- 700 m<sup>2</sup> dans la zone NAc de Champoulant.

## **Article NAa 6 - NAb 6 - NAc 6 - NAd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans la zone NAa de Champoulant, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article NAa 7 - NAb 7 - NAc 7 - NAd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

### **Cas des constructions sur limites :**

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 4 m sur limite et une longueur de 10 m sur ladite limite..

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une construction jointive existante ou à créer à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10)
- pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles
- dans la zone NAa de Champoulant.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article NAa 8 - NAb 8 - NAc 8 - NAd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article NAa 9 - NAb 9 - NAc 9 - NAd 9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à :

- 50 % dans la zone NAa de Champoulant,
- 40 % dans les zones NAa et NAb,
- 20 % dans les zones NAc (y compris celle de Champoulant) et NAd.

### **Article NAa 10 - NAb 10 - NAc 10 - NAd 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder :

- 16 mètres dans la zone NAa de Champoulant ;
- 7 mètres dans la zone NAa du quartier Saint-Germain et dans la zone NAc de Champoulant ;
- 9 mètres dans toutes les autres zones NAa, NAb, NAc et NAd.

### **Article NAa 11 - NAb 11 - NAc 11 - NAd 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**Volume des constructions** - Afin de garantir une harmonie entre constructions existantes et constructions nouvelles, les juxtapositions de volumes, de dimensions trop différentes, seront évitées. Les grandes constructions devront donc nécessairement être composées d'un assemblage de volumes de tailles moyennes avec décrochements.

Dans la zone NAc, seules les constructions isolées (habitat non groupé) sont autorisées. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**Implantations des constructions** - L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier

des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

**Niveaux de plate-forme des constructions** - En règle générale, les différents niveaux accessibles directement de plain-pied depuis l'extérieur (remblais) ne doivent pas être situés à plus de 80 cm du terrain naturel avant terrassements. Des adaptations à cette règle sont autorisées pour les terrains situés en contre bas de leur voie d'accès. Les raccordements extérieurs des plates-formes d'accès en déblais et en remblais seront réalisés sous forme de terrasses en gradins de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets en pierres de pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions d'une hauteur maximum de 80 cm pour des raisons paysagères.

Quand la pente d'un talus est supérieure à 10%, la hauteur totale du talus ne doit pas dépasser 3 mètres et le pied du talus doit être stabilisé par un muret de soutènement d'une hauteur maximale de 80 cm.

**Façades** - Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en oeuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales devront être réalisés avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleurs.

**Couleurs** - Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (village et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment) ; la couleur blanche et autres couleurs très claires ( banc cassé) en grande surface sont interdites.

#### **Toitures -**

Les appentis sont autorisés.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle (toitures à au moins 2 pentes et couvertes de tuiles), les règles suivantes s'appliquent :

- les toitures isolées à un pan et toitures en « V » sont interdites,
- la couleur des toitures sera de teinte « rouge vieilli » ou brun rouge,
- les toitures doivent avoir un dénivelé par rapport à la façade d'au moins 0,5 m (chéneau compris),
- la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

- les toitures doivent être en tuiles ou présenter un même aspect,

Ces trois derniers points ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, les règles suivantes s'appliquent :

- les toitures pourront s'inscrire dans la continuité des façades,
- les toitures terrasses non accessibles au public ou les toitures à faible pente sont autorisées :
  - o sur tout ou partie de la construction si elles sont végétalisées de façon pérenne et visible,
  - o dans la limite de 10 % de l'emprise des bâtiments si elles ne sont pas végétalisées de façon pérenne et visible.

En outre, pour toutes les constructions :

- les toitures terrasses accessibles en prolongement des locaux sont autorisées, avec garde-corps ou allège, jusqu'à 30 % de l'emprise des bâtiments,
- les lucarnes ne sont autorisées que si elles se situent dans le prolongement des façades,
- les éclairages de toiture zénithaux et verrières sont autorisés,
- toutes les toitures pourront être le support de dispositifs techniques destinés à maîtriser et/ou économiser l'énergie ou à réaliser des traitements écologiques (eaux pluviales notamment).

**Vérandas, serres, capteurs solaires** - Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

**Projets s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale ou de Développement Durable** - Les constructions et installations liées à ces projets sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère.

**Clôtures** - Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre,
- les murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,



- murs de maçonneries prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modèle de terrains ou terrasses successives.

**Portails** - Les portails seront de préférence en bois.

### **Article NAa 12 - NAb 12 - NAc 12 - NAd 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- pour les logements locatifs sociaux, 1 emplacement de parking VL couvert par logement ;
- dans la zone NAa de Champoulant, pour les logements d'un autre type que locatif social, 1 emplacement de parking VL pour 50 m<sup>2</sup> de SHON dont au moins 1 emplacement couvert par logement ;
- en outre, dans la zone NAa de Champoulant, 0,1 emplacement par logement en parking mutualisé pour les visiteurs ;
- dans les autres zones que la zone NAa de Champoulant, pour les logements d'un autre type que locatif social, 2 emplacements de parking VL par logement dont au moins 1 emplacement couvert par logement
- 1 emplacement de parking VL pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente de commerce, de SHON bureaux ou de services ;

- 1 emplacement de parking VL par unité d'hébergement en hôtel ;
- des emplacements pour le stationnement des deux roues, inclus dans les constructions ou réalisés en abris couverts, sécurisés et d'accès aisé, dimensionnés pour :
  - o 2 vélos par logement,
  - o 1 vélo pour 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les bureaux, commerces et services.

### **Article NAa 13 - NAb 13 - NAc 13 - NAd 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés**

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

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

### **SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article NAa 14 - NAb 14 - NAc 14 - NAd 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,20 dans les zones NAc et NAd,
- 0,30 dans la zone NAc de Champoulant.

#### **Article NAa 15 - NAb 15 - NAc 15 - NAd 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. fixé à l'article NAc 14 et NAd 14 ne peut pas être dépassé.

## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAiri - NAX - NAIri**

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées réservées aux activités économiques ou de loisirs.

Elles peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

La zone NAX est spécifiquement destinée à l'accueil des activités liées à l'autoroute.

La zone NAIri destinée à l'accueil des activités de loisirs comprend un secteur NAIri correspondant à des risques faibles d'inondations.

La zone NAiri est concernée par des risques faibles d'inondations.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article NAiri 1 - NAX 1 - NAIri 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone.

Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1- Les constructions et lotissements à usage d'activités commerciales, artisanales de services, y compris les installations classées soumises à déclaration.

2- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.

3- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,
- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité,
- que leur surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.

4- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.

5- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

6- Les aires de stationnement ouvertes au public.

7- Les clôtures.

8- Les démolitions.

9- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

10- **Dans la zone NAlri**, seules sont autorisées les constructions directement liées aux activités sportives ou de loisirs, y compris les logements de fonction, ainsi que les occupations et constructions prévues aux alinéas 5 à 9 précédents.

11- **Dans la zone NAx**, seules sont autorisées les constructions à usage d'activités hôtelières ou commerciales et toutes autres constructions directement liées et nécessaires aux activités liées à l'autoroute.

12.- **Dans les zones NAlri et NAiri**, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir :

- d'une part, contre les dégâts des eaux (cf. fiche conseil 0),
- d'autre part, contre les crues exceptionnelles du cours d'eau.

**Dans la zone NAlri**, les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne mettent en œuvre aucun remblai.

### **Article NAiri 2 - NAX 2 - NAlri 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAI 1 - NAX 1 et NAI 1 sont interdites.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article NAiri 3 - NAX 3 - NAiri 3 -Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, Dispositions générales, reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

### **Article NAiri 4 - NAX 4 - NAiri 4 - Desserte par les réseaux**

#### **I - Alimentation en eau**

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

#### II – Assainissement

##### 1 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

##### 2 - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique.

##### 3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

#### **Article NAiri 5 - NAX 5 - NAiri 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article NAiri 6 - NAX 6 - NAiri 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article NAiri 7 - NAX 7 - NAiri 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article NAiri 8 - NAX 8 - NAiri 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

### **Article NAiri 9 - NAX 9 - NAlri 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 % dans la zone NAiri.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

L'emprise au sol est limitée à 10 % en zone NAlri.

### **Article NAiri 10 - NAX 10 - NAlri 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres au faîtage dans la zone NAiri et à 10 mètres à l'égout dans la zone NAX. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc ... peuvent dépasser cette cote.

### **Article NAiri 11 - NAX 11 - NAlri 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0,40) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

### **Article NAiri 12 - NAX 12 - NAlri 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou occupations des sols autorisés doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Il sera notamment exigé dans la zone NAiri :

- 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de commerce,
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> d'atelier,
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> d'entrepôt.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- . 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>
- . 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 2 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement.

Pour les zones de loisirs, il doit être aménagé une aire de stationnement adaptée aux besoins pour assurer le stationnement des véhicules légers et des véhicules de transports en communs ; ces aires doivent permettre les manœuvres aisées pour ce type de véhicules ainsi que des zones de dépose minute sécurisées.

### **Article NAiri 13 - NAX 13 - NAIri 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés**

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants



et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

***Dans la zone NAiri***, les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées, à concurrence d'une surface minimale égale à 8 % de la parcelle :

- a) Espaces verts des parkings - Un arbre de haute tige sera planté pour 10 places de stationnement réalisées.
- b) Espaces verts en façade des voies de circulation - Une bande plantée et engazonnée d'une largeur minimale de 1 mètre sera réalisée en façade des voies de circulation.
- c) Espaces résiduels et réserves- Ils seront aménagés en espaces verts ou remis en culture pour les réserves d'extension des bâtiments.

### **SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article NAiri 14 - NAX 14 - NAlri 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles NAiri 3 - NAX 3 et NAlri3 à NAiri 13 - NAX 13 et NAlri13.

#### **Article NAiri 15 - NAX 15 - NAlri 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- NBg et NBc aux quartiers de Saint-Germain.
- NBt au quartier du Temple.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Les constructions à usage d'habitation.

2.- Les annexes à l'habitation limitées à 20 m<sup>2</sup>.

3.- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

4.- L'extension des constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles limitée à 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.B..

5.- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.

6.- Les installations classées soumises à déclaration.

7.- Les clôtures.

8.- Les aires de stationnement ouvertes au public.

9.- Les démolitions.

10.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.- **Dans la zone NBt**, seules sont autorisés les occupations et utilisations du sol admises aux alinéas 7, 8, 10, 11.

### **Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NB 1, notamment les lotissements ainsi que les abris de jardins et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article NB 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **Article NB 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

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

#### II - Assainissement

##### 1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

##### 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

### **Article NB 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

**Dans le secteur NBg**, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup> sauf en cas de raccordement à un réseau d'assainissement et exception faite des ouvrages techniques.

### **Article NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

### **Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la

conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article NB 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article NB 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres mesurés à l'égout de toiture.

### **Article NB 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**Volume des constructions** - Afin de garantir une harmonie entre constructions existantes et constructions nouvelles, les juxtapositions de volumes, de dimensions trop différentes, seront évitées. Les grandes constructions devront donc nécessairement être composées d'un assemblage de volumes de tailles moyennes avec décrochements.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**Implantations des constructions** - L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

**Niveaux de plate-forme des constructions** - En règle générale, les différents niveaux accessibles directement de plain-pied depuis l'extérieur (remblais) ne doivent pas être situés à plus de 80 cm du terrain naturel avant terrassements.

Des adaptations à cette règle sont autorisées pour les terrains situés en contre bas de leur voie d'accès. Les raccordements extérieurs des plates-formes d'accès en déblais et en remblais seront réalisés sous forme de terrasses en gradins de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets en pierres de pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions d'une hauteur maximum de 80 cm pour des raisons paysagères.

La pente des talus sera inférieure ou égale à 10 %.

**Façades** - Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en oeuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales devront être réalisés avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleurs.

**Couleurs** - Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (village et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment) ; la couleur blanche et autres couleurs très claires ( banc cassé) en grande surface sont interdites.

#### **Toitures -**

- les toitures seront de préférence à deux ou quatre pans,
- les appentis sont autorisés,
- les toitures isolées à un pan et toitures en « V » sont interdites,
- la couleur des toitures sera de teinte « rouge vieilli » ou brun rouge,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si d'une part elles représentent moins de 10 % l'emprise des bâtiments et d'autre part, elles sont, soit plantées, soit utilisables en prolongement direct des surfaces habitables,
- les lucarnes ne sont autorisées que si elles se situent dans le prolongement des façades,
- les éclairages de toiture zénithaux et verrières sont autorisés,
- les toitures doivent avoir un dépasé par rapport à la façade d'au moins 0,5 m (chéneau compris),
- la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %, sauf pour les bâtiments existants,
- les toitures doivent être en tuiles ou présenter un même aspect,

Ces trois derniers points ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation.

**Vérandas, serres, capteurs solaires** - Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

**Clôtures** - Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre, en alignement des voies ou en prolongement de mur existant avec une hauteur minimum de 0,80 m,
- les murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,
- murs de maçonneries prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modèle de terrains ou terrasses successives.

**Portails** - Les portails seront de préférence en bois.

## **Article NB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est notamment exigé deux places de stationnement par logement.

### **Article NB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article NB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,15.  
Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur NBg.

#### **Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du C.O.S. pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisé.



## **Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend le secteur NCd correspondant à une zone sensible du paysage.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés

1.- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et horticoles.

2.- Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 50 m<sup>2</sup>, si le clos et le couvert sont assurés :

- leur extension jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, y compris l'existant,

- leur aménagement dans le volume du bâti existant d'un seul tenant sans limites de surface hors œuvre nette.

3.- Les annexes aux habitations existantes limitées à 20 m<sup>2</sup>.

4.- **Dans le secteur NCd**, seuls sont autorisés les abris pour animaux inférieurs à 20 m<sup>2</sup>, et pour les bâtiments existants leur aménagement dans le volume existant sans limite de S.H.O.N. ; leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> et la reconstruction après sinistre.

5.- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre.

6.- Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles locaux.

- 7.- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
- 8.- Les clôtures.
- 9.- Les démolitions.
- 10.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article NC 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

### **Article NC 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II - Assainissement

##### 1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

##### 2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du

possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

#### **Article NC 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

#### **Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article NC 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article NC 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole

### **Article NC 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**Volume des constructions** - Afin de garantir une harmonie entre constructions existantes et constructions nouvelles, les juxtapositions de volumes, de dimensions trop différentes, seront évitées. Les grandes constructions devront donc nécessairement être composées d'un assemblage de volumes de tailles moyennes avec décrochements.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**Implantations des constructions** - L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

**Niveaux de plate-forme des constructions** - En règle générale, les différents niveaux accessibles directement de plain-pied depuis l'extérieur (remblais) ne doivent pas être situés à plus de 80 cm du terrain naturel avant terrassements. Des adaptations à cette règle sont autorisées pour les terrains situés en contre bas de leur voie d'accès. Les raccordements extérieurs des plates-formes d'accès en déblais et en remblais seront réalisés sous forme de terrasses en

gradins de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets en pierres de pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions d'une hauteur maximum de 80 cm pour des raisons paysagères. La pente des talus sera inférieure ou égale à 10 %.

**Façades** - Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en oeuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales devront être réalisés avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleurs.

**Couleurs** - Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (village et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment) ; la couleur blanche et autres couleurs très claires ( banc cassé) en grande surface sont interdites.

**Toitures -**

- les toitures seront de préférence à deux ou quatre pans,
- les appentis sont autorisés,
- les toitures isolées à un pan et toitures en « V » sont interdites,
- la couleur des toitures sera de teinte « rouge vieilli » ou brun rouge,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si d'une part elles représentent moins de 10 % l'emprise des bâtiments et d'autre part, elles sont, soit plantées, soit utilisables en prolongement direct des surfaces habitables,
- les lucarnes ne sont autorisées que si elles se situent dans le prolongement des façades,
- les éclairages de toiture zénithaux et verrières sont autorisés,
- les toitures doivent avoir un dépasé par rapport à la façade d'au moins 0,5 m (chêneau compris),
- la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %, sauf pour les bâtiments existants,
- les toitures doivent être en tuiles ou présenter un même aspect,

Ces trois derniers points ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation.

**Vérandas, serres, capteurs solaires** - Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

**Clôtures** - Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre, en alignement des voies ou en prolongement de mur existant avec une hauteur minimum de 0,80 m,
- les murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,
- murs de maçonneries prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modèle de terrains ou terrasses successives.

**Portails** - Les portails seront de préférence en bois.

**Article NC 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

**Article NC 13 - Espaces libres et plantations**

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

#### **Article NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques, de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend :

- le secteur NDI correspondant à une zone de loisirs,.
- le secteur NDIRI correspondant à une zone de loisirs inconstructible,
- le secteur NDs correspondant à une Z.N.I.E.F.F.,
- le secteur NDR correspondant à une zone de risque inconstructible.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- pour les bâtiments existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

. leur extension sans changement de destination et dans la limite de 30 % de la surface existante, sous réserve que leur surface au sol dépasse 200 m<sup>2</sup> avant l'extension,

. leur aménagement sans changement de destination,

. leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination.

. leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup>.

2.- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

3.- Les clôtures



4.- **Dans le secteur NDI**, les aires sportives ou de loisirs ainsi que leurs petits équipements d'accompagnement.

5.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6.- Les démolitions.

### **Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1 et notamment dans les secteurs NDLRI, NDs et NDR.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article ND 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

### **Article ND 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II - Assainissement

##### 1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

##### 2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du

possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

#### **Article ND 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

#### **Article ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article ND 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article ND 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions autorisées à l'article ND 1 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

### **Article ND 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **Article ND 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

### **Article ND 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article ND 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

#### **Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.