



Département de La Loire-Atlantique

Commune de  
**LE TEMPLE DE BRETAGNE**

**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	24.09.2009	06.12.2012	29.08.2013

**RENNES**

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

**Règlement**

*Pièce n°5*



**Ouest am**

Développement et aménagement des territoires

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE 1 : LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE 2 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
1 Dispositions applicables à la zone Ua.....	11
2 Dispositions applicables à la zone Ub.....	18
3 Dispositions applicables à la zone UL.....	25
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>29</b>
1 Dispositions applicables à la zone 1AUh .....	31
2 Dispositions applicables à la zone 1AUe .....	36
3 Dispositions applicables à la zone 1AUL .....	40
4 Dispositions applicables à la zone 2AU .....	43
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>45</b>
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>52</b>
<b>ANNEXE 1 .....</b>	<b>56</b>

**P R E A M B U L E**

**LEXIQUE ET PRESENTATION**

**DU REGLEMENT**

# 1 LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

## 1.1. Article R 123-9 du code de l'Urbanisme (extrait)

Les règles édictées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

1. à l'**habitation**,
2. à l'**hébergement hôtelier**,
3. aux **bureaux**,
4. au **commerce**,
5. à l'**artisanat**,
6. à l'**industrie**,
7. à l'**exploitation agricole ou forestière**,
8. à la **fonction d'entrepôt**.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

## 1.2. BÂTIMENTS ANNEXES

Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.

## 1.3. ACCES ET VOIRIE

La notion d'« accès » renvoie à un accès sur voie, publique ou privée, spécifique à une unité foncière.

La notion de « voirie » concerne toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile et communes à plusieurs unités foncières (notamment dans le cas de division foncière).

## **2 PRESENTATION DU REGLEMENT**

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

**Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites

**Article 2 :** Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 :** Accès et voirie

**Article 4 :** Desserte par les réseaux

**Article 5 :** Superficie minimale de la parcelle

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

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

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

**Article 9 :** Emprise au sol

**Article 10 :** Hauteur des constructions

**Article 11 :** Aspect extérieur - Clôtures - Toitures

**Article 12 :** Stationnement

**Article 13 :** Espaces libres et plantations

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol

**P R E A M B U L E 2**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune du TEMPLE DE BRETAGNE.

## **ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

**L'Article R 111-2**, qui prévoit notamment que : « 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 ».

**L'Article R 111-4** qui prévoit notamment que « 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 ».

**L'Article R 111-15** qui prévoit notamment que « 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 ».

**L'Article R 111-21** qui prévoit notamment que « 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 ».

### **2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Les Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

### **3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations. Se superposent aux règles du PLU :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

#### **4. Figurent dans le dossier annexe à titre d'information :**

- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ; les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets doivent être précisés ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- le sursis à statuer lié à la RN165 / A82 ;
- le sursis à statuer lié au projet aéroportuaire.

#### **5. Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### **6. Clôtures**

La délibération n°07/25 du 18/06/2007 impose la déclaration préalable de toute clôture implantée, partiellement ou intégralement en limite de voie, séparée ou non par un espace vert ou de toute autre nature.



## ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

### 1. Les zones urbaines U

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### 2. Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### 3. Les zones agricoles A

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### 4. Les zones naturelles et forestières N

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

## **ARTICLE IV AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

### **1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts correspondent à une servitude qui indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés.

Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **2. Les zones humides inventoriées**

Les zones humides inventoriées au titre du SAGE et de la Loi sur l'Eau et repérées sur le document graphique sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées par des hachures fines sur les documents graphiques. Toute construction y est interdite. Les exhaussements et affouillements sont également interdits, sauf s'ils sont d'intérêt public ou collectif.

### **3. Les haies et boisements inventoriés**

Les haies et boisements inventoriés sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattage sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

### **4. Le petit patrimoine**

Les éléments de petit patrimoine inventoriés sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Leur déplacement reste cependant possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

**T I T R E 1**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

**C h a p i t r e 1**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE Ua**

# ZONE Ua

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération du Temple de Bretagne.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions à l'alignement de l'emprise publique, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines. Outre la construction d'habitations, elle accueille des services et commerces.

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article Ua 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages.
3. Les constructions à usage artisanal ou industriel, excepté celles prévues à l'article Ua 2.
4. Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale existante.
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7. Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car, quelle qu'en soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
9. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

#### Article Ua 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua 1, et notamment les constructions à usage d'habitation (dont leurs annexes et les piscines), d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins

- d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laverie...) ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
  3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux ou industriels et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
  4. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

## **SECTION II      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si l'accès ou la voie le desservant présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voirie à créer**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ua 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

#### **4.3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

#### **Article Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

##### ***Autres constructions***

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres sont imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contigüe, sera édifiée dans le même alignement ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 3 mètres minimum pourra être imposé sur l'une ou l'autre des voies.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant, sans réduction de la marge de recul existante.

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

### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

### ***Autres constructions***

Les constructions doivent être édifiées à l'appui d'au moins une des limites aboutissant aux voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines seront édifiées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Ua 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ***Autres constructions***

La hauteur maximale est fixée à 3 niveaux, un comble aménagé comptant pour 1 niveau :

- pour les toitures en pente : 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum ;
- pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum.

## **Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

### **11.1. Limites du présent règlement**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

*« 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. ».*



## 11.2. Toitures

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.

### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ***Autres constructions***

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse ; les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures à pente seront réalisées :

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une extension, d'une reconstruction ou d'une rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles ;
- l'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier... pourra également être autorisée. La tôle ondulée est interdite.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture de tous les bâtiments devra être à double pente, exception faite des toitures-terrasses et des toits courbes.

## 11.3 Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de RD pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ***Autres constructions***

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques. Elles seront :

- soit minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et pouvant être surmontées de grilles ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale.

En limite séparative, l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

Dans tous les cas, à l'exception des porches marquant les accès, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

## Article Ua 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## Article Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**C h a p i t r e 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE Ub**

# ZONE Ub

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, l'implantation d'activités liées aux habitations y est possible (commerces, bureaux, services...), sous réserve que ces activités ne soient pas sources de nuisances et/ou de pollutions pour les riverains.

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article Ub 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages.
3. Les constructions à usage artisanal ou industriel, excepté celles prévues à l'article Ub 2.
4. Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale existante.
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7. Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car, quelle qu'en soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
9. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

#### Article Ub 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ub 1, et notamment les constructions à usage d'habitation (dont leurs annexes et les piscines), d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ub 2.2.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le

- déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laverie...);
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
  3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux ou industriels et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
  4. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
  5. Dans les « secteurs de mixité sociale » repérés au plan de zonage par des croisillons, les programmes de constructions à usage d'habitation doivent satisfaire aux dispositions précisées à l'annexe n°1 du présent règlement.

## **SECTION II      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ub 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1.    Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si l'accès ou la voie le desservant présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

En cas de division parcellaire, seul un accès unique aux nouvelles parcelles sera admis.

Les accès directs sur la RN 165/A82 sont interdits.

#### **3.2.    Voirie à créer**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- jusqu'à 2 habitations desservies : largeur d'emprise de 4 m minimum,
- au-delà de 2 habitations desservies : largeur d'emprise de 6 m minimum.

## **Article Ub 4      DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

### **4.3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## **Article Ub 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

### **Autres constructions**

Les constructions seront édifiées en retrait de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN165 / A82.

Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions seront édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques. Toutefois, par rapport aux voies non ouvertes à la circulation automobile, les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement de ces voies et emprises publiques, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations autres sont imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contiguë, sera édifiée dans le même alignement ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant, sans réduction de la marge de recul existante.

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

#### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

#### ***Autres constructions***

Les constructions seront édifiées soit à l'appui, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront édifiées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ub 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ***Autres constructions***

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), ou 2 niveaux + attique :

- pour les toitures en pente : 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum ;
- pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum.

A l'adossement du fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3,20 m au faîtage ou à l'acrotère.

## **Article Ub11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

### **11.1. Limites du présent règlement**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

*« 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. »*

### **11.2. Toitures**

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

#### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ***Autres constructions***

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse ; les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures à pente seront réalisées :

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une extension, d'une reconstruction ou d'une rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles ;
- l'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier... pourra également être autorisée. La tôle ondulée est interdite.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture de tous les bâtiments devra être à double pente, exception faite des toitures-terrasses.

### **11.3 Clôtures**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de RD pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

#### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ***Autres constructions***

En cas de clôtures, l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

## **Article Ub 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements sociaux :  
Une place de stationnement par logement.
2. Constructions à usage d'habitation (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :



Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une seule place).

3. Opérations groupées, en cas d'opération de plus de 5 logements :

Une place de stationnement supplémentaire en parking commun par tranche engagée de 3 logements.

#### **Article Ub 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies et boisements inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégés : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

### **SECTION III      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**C h a p i t r e 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**A LA ZONE UL**

# ZONE UL

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UL accueille les équipements publics ou d'intérêt collectif où se déroulent les activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article UL 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UL 2.

#### Article UL 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement... ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

2. Les locaux de gardiennage, s'ils sont liés et nécessaires au gardiennage des installations, et sous réserve qu'ils soient intégrés au bâti.

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UL 3 ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

##### 3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UL 4      DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

### **4.3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## **Article UL 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article UL 9      EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article UL 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article UL 11      ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leur hauteur n'excédera pas 2 mètres. Leur réalisation devra s'intégrer dans la démarche architecturale de l'ensemble.

**Article UL 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**Article UL 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

**SECTION III      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UL 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**T I T R E 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE 1 AU

### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION**

La zone 1AU est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation.

**Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement internes de la zone.**

La zone 1AU comprend trois secteurs :

- Le secteur 1AUh, à vocation principale d'habitat.
- Le secteur 1AUe, à vocation principale d'activités. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.
- Le secteur 1AUL, à vocation principale d'équipements collectifs (équipements sportifs, socioculturels et de loisirs, scolaires). Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

# ZONES 1AUh

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article 1AUh 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages.
3. Les constructions à usage artisanal ou industriel, excepté celles prévues à l'article 1AUh 2.
4. Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale existante.
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7. Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car, quelle qu'en soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
9. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

#### Article 1AUh 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUh 1, et notamment les constructions à usage d'habitation (dont leurs annexes et les piscines), d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve des conditions énoncées à l'article 1AUh 2.2.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laverie...) ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux ou industriels et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
3. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement



vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

## **SECTION II      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUh 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1.    Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si l'accès ou la voie le desservant présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### **3.2.    Voirie à créer**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- jusqu'à 2 habitations desservies : largeur d'emprise de 4 m minimum,
- au-delà de 2 habitations desservies : largeur d'emprise de 6 m minimum.

### **Article 1AUh 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1.    Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **4.2.    Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

#### **4.3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

#### **Article 1AUh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1AUh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

##### ***Autres constructions***

Les constructions seront édifiées en retrait de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN165 / A82.

Les constructions seront édifiées en retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles lorsque le projet de construction concerne une annexe.

#### **Article 1AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

##### ***Autres constructions***

Les constructions seront édifiées soit à l'appui, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront édifiées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 1AUh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1AUh 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres constructions**

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), ou 2 niveaux + attique :

- pour les toitures en pente : 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum ;
- pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum.

A l'adossement du fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3,20 m au faîtage ou à l'acrotère.

## **Article 1AUh 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

### **11.1. Limites du présent règlement**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

*« 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. »*

### **11.2. Toitures**

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Autres constructions**

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse ; les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures à pente seront réalisées :

- en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- l'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier... pourra également être autorisée. La tôle ondulée est interdite.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture de tous les bâtiments devra être à double pente, exception faite des toitures-terrasses.

### **11.3 Clôtures**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de RD pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Autres constructions**

En cas de clôtures, l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

## **Article 1AUh 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements sociaux :  
Une place de stationnement par logement.
2. Constructions à usage d'habitation (*excepté les logements sociaux*) :  
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une seule place).
3. Opérations groupées, en cas d'opération de plus de 5 logements :  
Une place de stationnement supplémentaire en parking commun par tranche engagée de 3 logements.

#### **Article 1AUh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# ZONE 1 AUe

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AUe est une zone à vocation d'activités. Elle correspond à une zone artisanale de proximité. Elle est destinée aux constructions à usage artisanal, d'industrie légère, et de commerces sous conditions.

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article 1 AUe 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 AUe 2 et notamment les exhaussements et affouillements non liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

#### Article 1 AUe 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et les entrepôts.
2. Les garages collectifs de caravanes.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

6. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
7. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
8. Les commerces sous réserve qu'il s'agisse de commerces de gros, de commerces liés à une activité autorisée sur la zone (exemple : show-room).

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1 AUe 3 ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur la RN 165/A82 sont interdits.

### **3.2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de l'emprise est de 8 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

## **Article 1 AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

### **4.3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Article 1 AUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue.

##### ***Autres constructions***

Les constructions seront édifiées en retrait de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN165 / A82.

Les constructions seront édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue :

- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

#### **Article 1 AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

##### ***Autres constructions***

Vis-à-vis de la limite de la zone Ub :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de la zone Ub doit être au moins égale à 6 m.

Dans les autres cas de figure :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 m. La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

#### **Article 1 AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AUe 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AUe 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des façades est fixée à 6 m.

#### **Article 1 AUe 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

##### **11.1. Limites du présent règlement**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

*« 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. »*

#### **11.2. Aspect extérieur - toitures - clôtures**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf en limite de zone Ub et aux abords de la RN165 / A82. Les clôtures minérales opaques sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures végétales et les clôtures en grillage soudé, sachant que :

- En limite de zone Ub, les clôtures végétales sont obligatoires ; elles peuvent être doublées d'une clôture en grillage soudé.
- Aux abords de la RN165 / A82, les clôtures en grillage soudé ne sont admises qu'à condition qu'elles doublent une clôture végétale.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'emploi à nu des matériaux est interdit.

#### **Article 1 AUe 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **Article 1 AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière non bâtie.

Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1 AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



# ZONE 1 AUL

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article 1 AUL 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UL 2.

#### Article 1 AUL 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement... ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

2. Les locaux de gardiennage, s'ils sont liés et nécessaires au gardiennage des installations, et sous réserve qu'ils soient intégrés au bâti.

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1 AUL 3 ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

##### 3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### Article 1 AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### 4.2. Assainissement

###### 4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

#### **4.3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

#### **Article 1 AUL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

#### **Article 1 AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

#### **Article 1 AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AUL 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 1 AUL 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leur hauteur n'excédera pas 2 mètres. Leur réalisation devra s'intégrer dans la démarche architecturale de l'ensemble.

**Article 1 AUL 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**Article 1 AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1 AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ZONE 2 AU**

### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION**

La zone 2 AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 AU est une zone fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique : modification ou révision du PLU.

La zone 2AU comprend deux secteurs, pour lesquels s'applique le même règlement :

- le secteur 2AUh, à vocation principale d'habitat ;
- le secteur 2AUe, à vocation principales d'activités.

### **REGLEMENT DE ZONE**

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

##### **Article 2 AU 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 AU 2.

##### **Article 2 AU 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.1. Sont admises sans condition :**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

###### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

2. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est admise, sous réserve du respect de la condition suivante : une seule extension de 50 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher (la date de référence étant la date d'approbation du PLU).
3. La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pour l'ensemble des annexes et à condition que les annexes nouvelles soient distantes de moins de 10 mètres de l'habitation.

#### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 2 AU 3 ACCES ET VOIRIE**

Les accès directs sur la RN 165/A82 sont interdits.

##### **Article 2 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

##### **Article 2 AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

**Article 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

**Article 2 AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article 2 AU 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article 2 AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article 2 AU 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de RD pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**Article 2 AU 12 STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article 2 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**T I T R E 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A (*stricto sensu*) : zone agricole constructible pour l'agriculture.
- Le secteur Ab : toutes constructions sont interdites (y compris les constructions agricoles, sauf dans des cas de mise aux normes), à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur An : toutes constructions sont interdites (y compris les constructions agricoles), à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur Ah : extension limitée des constructions existantes.

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article A 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

**En outre**, dans les secteurs de zone humide inventoriés et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction est interdite. Les exhaussements, affouillements et remblaiements sont également interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article A 2.

#### Article A 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

###### Tous secteurs

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

###### Secteur A uniquement

2. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles (telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...), à l'exclusion des logements de fonction.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

###### Tous secteurs

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont d'intérêt public ou collectif.

3. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.
4. Dans les secteurs de zones humides inventoriés, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
  - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
  - Sont liés à la sécurité des personnes ;
  - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
  - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

#### **Secteur Ab uniquement**

5. L'extension des bâtiments agricoles existants, dans le cadre de mise aux normes.

#### **Secteur Ah uniquement**

6. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est admise, sous réserve du respect de la condition suivante : une seule extension de 50 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher (la date de référence étant la date d'approbation du PLU).
7. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
8. La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pour l'ensemble des annexes et à condition que les annexes nouvelles soient distantes de moins de 20 mètres de l'habitation.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

Les accès directs sur la RN 165/A82 sont interdits.

#### **3.1. Voirie**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **Article A 4           DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

### **4.3. Réseaux divers**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **Autres bâtiments**

Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux voies dans les conditions suivantes :

Voie concernée	Habitations et annexes (secteur Ah)	Bâtiments agricoles (secteur A)
RN 165 / A 82	Retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 50 m minimum par rapport à l'axe
Routes Départementales 15, 49, 965	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe
Autres voies	Alignement, ou retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement	Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

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

##### **Tous secteurs**

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

##### **En secteur Ab**

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

##### **En secteurs A et Ah**

Les constructions seront édifiées soit à l'appui, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les piscines seront édifiées en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article A 9 EMPRISE AU SOL**

##### **En secteurs A et Ab**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

##### **En secteur Ah**

Les emprises au sol maximales autorisées sont précisées dans l'article A 2.

#### **Article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Tous secteurs**

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

##### **En secteur A**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **En secteur Ah**

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), soit 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

## **Article A 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

### **11.1. Limites du présent règlement**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

*« 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. »*

### **11.2. Toitures**

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

#### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ***Constructions non agricoles***

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse ; les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures à pente seront réalisées :

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ;
- soit en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile si l'environnement du projet est déjà couvert en tuiles, ou dans le cas d'une extension, d'une reconstruction ou d'une rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles ;
- l'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier... pourra également être autorisée. La tôle ondulée est interdite.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture de tous les bâtiments devra être à double pente, exception faite des toitures-terrasses.

### **11.3. Clôtures**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de RD pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

#### ***Constructions non agricoles***

En cas de clôtures, l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

Dans tous les cas, la hauteur des murs de clôture n'excédera pas 1,00 mètre (non compris la grille, le grillage ou la haie doublant éventuellement ce mur), et la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

## **Article A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**Article A 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

**SECTION III      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**T I T R E 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE N

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées dans la zone N (protection stricte).

## REGLEMENT DE ZONE

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

#### Article N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

**En outre**, dans les secteurs de zone humide inventoriés et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction est interdite. Les exhaussements, affouillements et remblaiements sont également interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article N 2.

#### Article N 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises sans condition :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt public ou collectif.
3. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment des réseaux hydrographiques.
4. Dans les secteurs de zones humides inventoriés, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
  - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
  - Sont liés à la sécurité des personnes ;
  - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
  - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

## **SECTION II      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3            ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Les accès directs sur la RN 165/A82 sont interdits.

#### **3.2. Voirie**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

#### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

#### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 9            EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 10          HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 11          ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES - TOITURES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 12          STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article N 13          ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## A N N E X E 1

Article L123-1-5 16<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut :

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Secteurs de mixité sociale :

N°	Localisation	Zonage	Vocation	Programme de logements (objectif minimum)	
				Nombre de logements	Logements locatifs sociaux
18	Impasse des Ajoncs / rue Georges Bonnet	Ub	Réalisation de 20 logements / 100% du programme en logements locatifs sociaux	20 logements	100% du programme