



Commune de  
**La Saussaye**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Pièce n°4**  
**Règlement**

Le 26 mai 2016  
Le Maire,  
Didier Guenot



## **TABLES DES MATIERES**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>LEXIQUE .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>      | <b>10</b> |
| REGLEMENT DE LA ZONE UA .....   | 11        |
| REGLEMENT DE LA ZONE UB .....   | 17        |
| REGLEMENT DE LA ZONE UE .....   | 23        |
| REGLEMENT DE LA ZONE UB .....   | 28        |
| REGLEMENT DE LA ZONE UY .....   | 34        |
| <b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b> | <b>39</b> |
| REGLEMENT DE LA ZONE AU .....   | 40        |
| <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>     | <b>45</b> |
| REGLEMENT DE LA ZONE A.....   | 46        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>    | <b>52</b> |
| REGLEMENT DE LA ZONE N .....  | 53        |
| <b>TITRE VI – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>                 | <b>60</b> |
| <b>TITRE VII – TABLES DE CONCORDANCE DU CODE DE L'URBANISME.....</b>    | <b>61</b> |

## LEXIQUE

### Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

#### Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

#### La construction d'annexes de faible importance en secteur « .r »

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r » sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque des constructions de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage, un abri de jardin, une "pièce de sommeil" supplémentaire ou d'améliorer le confort de leur habitation.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque lié aux éboulements devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs « .r ».

#### Les constructions nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup>

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation et ayant une utilité directe avec celle-ci.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)... »

#### Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

#### L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

#### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

#### La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

---

<sup>1</sup> Patrick Hocréitére « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, juin 2004

Une architecture contemporaine de qualité ou une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toiture, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions...

Il en est de même pour les bâtiments dont les lignes et le choix des composants s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

---

## **Titre I – Dispositions générales**

---

## Dispositions Générales

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Saussaye.

### **Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de ville, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique...
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan)

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

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
  - ✓ Zone UA – zone de centre-bourg
  - ✓ Zone UB – zone résidentielle à dominante d'habitat
  - ✓ Zone UE – zone d'implantation des équipements collectifs
  - ✓ Zone UH – secteurs de hameau (urbanisation diffuse)
  - ✓ Zone UY – zone d'activités
- En une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
  - ✓ Zone AU
- En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
  - ✓ Zone A
- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
  - ✓ Zone N – zone de protection des milieux naturels de qualité

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les emplacements réservés délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130-1 ET SUIVANTS-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les éléments du paysage, patrimoine architectural et historique :
  - Les haies, parcs, jardins et talus à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

## Dispositions Générales

Les haies, parcs, jardins et talus repérés sont identifiés au plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale

- Le report des périmètres de risque en application de l'article R.123-11b, par un tramage spécifique indépendant du zonage,
  - En zones U, AU et N (hors vocation agricole)

« sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».
  - En zone A,

« sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et la mise en conformité des installations agricoles.».
- 3. A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, AU, A, N) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront chaque zone :

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

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### SECTION III – LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## Dispositions Générales

### Article 4 : Champ des adaptations mineures

1. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

### Article 5 Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

***Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, en annexe du PLU.***

## Dispositions Générales

### Article 6 Prescriptions du PLU

#### Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

*« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.*

*L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».*

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3<sup>ème</sup> alinéa de celui-ci.

#### Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des

## Dispositions Générales

cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

---

## **Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines**

---

---

***Règlement de la zone UA***

---

## **QUALIFICATION DE LA ZONE UA**

ZONE URBAINE CENTRALE DE LA COMMUNE PROTEGE EN APPLICATION DU L 123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME.

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

#### **Article UA 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UA 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> **sauf** :
  - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
  - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
  - dans les conditions fixées à l'article 2.

#### **Article UA 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisées à condition qu'il ne porte pas atteinte aux éléments du patrimoine paysager et du patrimoine bâti en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme:**

- 2.1 Les constructions à destination d'habitation.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Article UA 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

## ZONE UA

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

### **Article UA 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée

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

#### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

### **Article UA 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

### **Article UA 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.

- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

- 6.3 Pour préserver la continuité architecturale du bourg, la reconstruction d'un bâtiment doit se faire à l'alignement du bâti, en lieu et place de l'ancienne construction.

### **Article UA 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:

## ZONE UA

- ✓ soit en limite séparative
  - ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90 m.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

### **Article UA 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l'approbation du PLU ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Article UA 9 – L'emprise au sol des constructions**

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU ou de la réalisation d'annexe, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 50% de la superficie du terrain.

### **Article UA 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faitage.
- 10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

### **Article UA 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Eléments protégés au titre de la loi paysage**

- 11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

#### **Adaptation au sol**

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

**Aspect**

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

**Clôtures**

- 11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

**Article UA 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
  - Hôtels et restaurants : un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre (pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux)
  - Constructions à usage commerciale : entre 50 et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Au-delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup>.
  - Salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 m de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
  - Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

**Article UA 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

## ZONE UA

### Éléments protégés au titre de la loi paysage

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

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

#### Article UA 14 – Le coefficient d'occupation du sol

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### Article UA 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### Article UA 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

***Règlement de la zone UB***

---

## **QUALIFICATION DE LA ZONE**

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

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

#### **Article UB 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UB 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> **sauf** :
  - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
  - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
  - dans les conditions fixées à l'article 2.

#### **Article UB 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont autorisées :**

- 2.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
- 2.4 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

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

#### **Article UB 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

## ZONE UB

- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

### **Article UB 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

#### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

### **Article UB 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

### **Article UB 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 6.3 Pour préserver la continuité architecturale du bourg, la reconstruction d'un bâtiment doit se faire à l'alignement du bâti, en lieu et place de l'ancienne construction.

## ZONE UB

### **Article UB 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:
- ✓ soit en limite séparative
  - ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90 m.
- 7.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n’est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

### **Article UB 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

### **Article UB 9 – L’emprise au sol des constructions**

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 40% de la superficie du terrain.

### **Article UB 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation, l’hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faitage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

### **Article UB 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Eléments protégés au titre de la loi paysage**

- 11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d’Urbanisme, en application de l’article L.123-1-5 III 2° du code de l’urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

### **Adaptation au sol**

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **Aspect**

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

### **Clôtures**

- 11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnels sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

### **Article UB 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
  - Hôtels et restaurants : un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre (pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux)
  - Constructions à usage commerciale : entre 50 et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Au-delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup>.
  - Salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 m de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
  - Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

### **Article UB 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

**Eléments protégés au titre de la loi paysage**

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

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

**Article UB 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article UB 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article UB 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

***Règlement de la zone UE***

---

**QUALIFICATION DE LA ZONE**

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT PUBLIC, D'ACTIVITES SPORTIVES ET/OU SOCIO-CULTURELLES.

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

**Article UE 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics

**Article UE 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à vocation d'activités socio-culturelles ou sportives et les équipements publics.
- 2.2 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité socio-culturelle et sportive.
- 2.3 Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Article UE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

**Article UE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

**4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

**4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

**4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

**Article UE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

**Article UE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la RD 840 et de 10 mètres par rapport aux autres voies.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

**Article UE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

7.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

**Article UE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.

8.2 Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l'approbation du PLU ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Article UE 9 – L’emprise au sol des constructions**

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 50% de la superficie du terrain.

### **Article UE 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### **Aspect**

- 11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

#### **Clôtures**

- 11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### **Article UE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

- 12.1 Le nombre d’emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l’habitation : 2 emplacements par logement
  - Salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n’y a pas de parking public à moins de 200 m de l’établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
  - Constructions à usage d’activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d’urbanisme, sur le terrain d’assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l’Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## ZONE UE

- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

### **Article UE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

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

### **Article UE 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

### **Article UE 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article UE 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

***Règlement de la zone UB***

---

## ZONE UH

### QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE DE HAMEAU.

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

#### Article UH 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UB 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> **sauf** :
  - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
  - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
  - dans les conditions fixées à l'article 2.

#### Article UH 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Article UH 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

## **Article UH 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## **Article UH 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

## **Article UH 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres

- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## ZONE UH

### **Article UH 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:
- ✓ soit en limite séparative
  - ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90 m.
- 7.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n’est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

### **Article UH 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

### **Article UH 9 – L’emprise au sol des constructions**

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 20% de la superficie du terrain.

### **Article UH 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation, l’hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faitage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

### **Article UH 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Eléments protégés au titre de la loi paysage**

- 11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d’Urbanisme, en application de l’article L.123-1-5 III 2°alinéa du code de l’urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

### **Adaptation au sol**

11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **Aspect**

11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

### **Clôtures**

11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnels sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

### **Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
- Hôtels et restaurants : un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre (pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux)
- Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

### **Article UH 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

### **Eléments protégés au titre de la loi paysage**

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

## ZONE UH

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

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

#### **Article UH 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article UH 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article UH 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

***Règlement de la zone UY***

---

**QUALIFICATION DE LA ZONE**

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES.

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

**Article UY 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.3 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UY 2.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics

**Article UY 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion :

- 2.1 Toute construction et toute opération à usage principal d'activités, de services, et les bureaux et services liés au fonctionnement des installations admises.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - ✓ qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone,
  - ✓ qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
- 2.3 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

**Article UY 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

## **Article UY 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## **Article UY 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

## **Article UY 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la RD 840 et de 10 mètres par rapport aux autres voies.

- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## **Article UY 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## ZONE UY

### **Article UY 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

### **Article UY 9 – L’emprise au sol des constructions**

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 50% de la superficie du terrain.

### **Article UY 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12m au faitage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

### **Article UY 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### **Aspect**

- 11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

#### **Clôtures**

- 11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.
- 11.8 Les murs de soutènement, d’une hauteur maximale de 0,50m, doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

**Article UY 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

- 12.1 Le nombre d’emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l’habitation : 2 emplacements par logement
  - Constructions à usage d’activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

**Article UY 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**Article UY 14 – Le coefficient d’occupation du sol**

*Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 14.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article UY 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

**Article UY 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

---

**Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

---

---

***Règlement de la zone AU***

---

## ZONE AU

### QUALIFICATION DE LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

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

##### Article AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

##### Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1. Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

**Article AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement**

Les réseaux d’eau, d’assainissement, d’électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l’ensemble des constructions susceptibles d’être desservies.

**4.1 Eau potable**

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable.

La distribution doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

**4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’assainissement s’il existe.

Le raccordement doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

**4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d’aménagement d’ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d’eaux pluviales sortant des opérations d’aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d’inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

**4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

**Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

5.1 Toute opération doit être établie de telle sorte qu’elle garantisse l’utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l’accès et l’assainissement des lots ultérieurs.

## ZONE AU

### **Article AU 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- A 30 m minimum par rapport à la limite d’emprise de la RD 840.
- à 5 m minimum de la limite d’emprise publique existante ou projetée.

### **Article AU 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d’au moins 1,90m.

7.2. Il n’est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

### **Article AU 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.

8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

### **Article AU 9 – L’emprise au sol des constructions**

9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

### **Article AU 10 – La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.

### **Article AU 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.

11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### **Aspect**

11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

#### **Clôtures**

11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.7 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l’alignement constituées d’espèces d’essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

## ZONE AU

### **Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

- 12.1 Le nombre d’emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l’habitation : 2 emplacements par logement
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

### **Article AU 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 14 – Le coefficient d’occupation du sol**

*Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 14.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article AU 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article AU 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

---

**Titre IV – Dispositions applicables à la zone agricole**

---

---

***Règlement de la zone A***

---

## ZONE A

### QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

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

##### Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
  - ✓ à l'activité agricole.
- 1.3 La suppression totale ou partielle des mares et de leurs abords en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

##### Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ✓ Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ✓ Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 2.5 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.  
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
- 2.6 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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

##### Article A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## ZONE A

- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

## **Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1 Eau potable**

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## **Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

## **Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul :

- ✓ de 20 m minimum par rapport aux voies départementales
- ✓ de 20 m minimum par rapport aux voies communales
- ✓ de 10 m minimum par rapport aux autres voies.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## ZONE A

### **Article A 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5m.
- 7.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

### **Article A 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

### **Article A 9 – L’emprise au sol des constructions :**

- 9.1 Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales

### **Article A 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation et aux activités annexes à l’activité agricole ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faitage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l’activité agricole ne doit pas excéder 15m au faitage.
- 10.3 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

### **Article A 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### **Aspect**

- 11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

#### **Clôtures**

- 11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### **Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## ZONE A

### **Article A 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essences locales.
- 13.4 Les limites séparatives doivent être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.

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

#### **Article A 14 – Le coefficient d’occupation du sol**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article A 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article A 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

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

---

**ZONE N**

---

***Règlement de la zone N***

---

## ZONE N

### QUALIFICATION DE LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL.

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

##### Article N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 La suppression totale ou partielle des mares et de leurs abords en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

##### Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1 L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 2.5 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

##### Article N 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

## **ZONE N**

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

## **Article N 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

### **4.1 Eau potable**

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## **Article N 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

5.1 Pas de prescriptions

## ZONE N

### **Article N 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d’emprise publique existante ou projetée.
- 6.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

### **Article N 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d’au moins 3m.
- 7.2. Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

### **Article N 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Deux constructions non contigües, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

### **Article N 9 – L’emprise au sol des constructions**

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

### **Article N 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faitage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

### **Article N 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**Eléments protégés au titre de la loi paysage**

11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

**Adaptation au sol**

11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

**Aspect**

11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

**Clôtures**

11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

**Article N 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
- Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

**Article N 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

## ZONE N

- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

### **Éléments protégés au titre de la loi paysage**

- 13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

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

### **Article N 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article N 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article N 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

**Titre VI – Liste des emplacements réservés**

---

| <b><i>N° de l'emplacement réservé</i></b> | <b><i>Désignation</i></b>                                       | <b><i>Bénéficiaire</i></b> | <b><i>Surface approximative</i></b> |
|---|---|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>1</b>                                  | Création d'un cheminement piéton de 5 mètres de large d'emprise | Commune de La Saussaye     | 125 m <sup>2</sup>                  |
| <b>2</b>                                  | Création d'un cheminement piéton de 5 mètres de large d'emprise | Commune de La Saussaye     | 775 m <sup>2</sup>                  |
| <b>3</b>                                  | Création d'un cheminement piéton de 5 mètres de large d'emprise | Commune de La Saussaye     | 625 m <sup>2</sup>                  |

---

**Titre VII – Tables de concordance du code de l'urbanisme**

---