

## SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales _____	4
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines _____	8
Règlement de la zone U _____	9
Règlement de la zone US _____	15
Règlement de la zone UX _____	19
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser _____	24
Règlement de la zone AU _____	25
Règlement de la zone AUS _____	30
Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole _____	33
Règlement de la zone A _____	34
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles _____	39
Règlement de la zone N1 _____	40
Règlement de la zone N2 _____	43
Règlement de la zone N3 _____	48

## 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 la construction de faible importance, dont la superficie ne pourra dépasser les 20m<sup>2</sup> de SHOB et qui ne pourront en aucun cas accueillir de logement. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin.

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

La réglementation des secteurs « .i » s'inspire de celle des secteurs « .r », à la différence que la construction d'annexes de faible importance n'y est pas autorisée. Les passages d'eau laissent toujours une partie des parcelles exempte du périmètre de risque, les annexes pourront alors être construites en dehors des secteurs « .i ».

#### 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, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés ou des logements des enfants ou des ascendants, dès lors dans ce dernier cas, qu'ils ont une utilité directe pour l'exploitation.

(...)

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.

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

### 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 faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Une architecture contemporaine de qualité 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...

---

**Titre I - 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 LONGUEIL.

### **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.111-3-2\**, R.111-4, *R.111-14-2\**, R.111-15 et R.111-21.
- \* Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, le décret pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 est entré en vigueur, les articles R.111-3-2 et R.111-4-2 ont été abrogés.
- 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 de 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 zones urbaines auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
  - ✓ Zone U avec les secteurs U.r, U.i, U.d, U.c, U.c.i et U.c.r
  - ✓ Zone US avec les secteurs US.a, US.a.r, US.i et US.d
  - ✓ Zone UX avec les secteurs UX.a, UX.a.r, UX.r, UX.i et UX.d
- En zones à urbaniser auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
  - ✓ Zone AU avec le secteur AU.i
  - ✓ Zone AUS
- En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
  - ✓ Zone A avec les secteurs A.a, A.a.r, A.r, A.i et A.d
- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
  - ✓ Zone N1 avec les secteurs N1.a, N1.r, N1.i et N1.d
  - ✓ Zone N2 avec les secteurs N2.r et N2.i
  - ✓ Zone N3 avec les secteurs N3.r et N3.i

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 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 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- 3> A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérerez sur le plan de zonage à quelle zone (U, US, UX, AU, AUS, A, N1, N2, N3) appartient la parcelle qui vous intéresse puis vous vous reporterez 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 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 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 que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

---

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

---



---

**Règlement de la zone U**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE U

ZONE URBAINE DENSE CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG ET A SON EXTENSION, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

CETTE ZONE COMPREND UN SECTEUR U<sub>c</sub> A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU SITE ET DU PAYSAGE.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS U<sub>r</sub> et U<sub>c,r</sub> DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS U<sub>i</sub> et U<sub>c,i</sub> A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.
- DES SECTEURS U<sub>d</sub> DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES AU CHAMP D'EXPANSION DE CRUE DE LA SAANE.

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

#### Article U 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article U 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières et 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 Les exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.7 Dans les secteurs U<sub>r</sub>, U<sub>c,r</sub> et U<sub>i</sub> : toutes les constructions sauf celles visées à l'article U 2.
- 1.8 Dans les secteurs U<sub>c,i</sub> et U<sub>d</sub> : toutes les constructions.

#### Article U 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur U<sub>c</sub> :**

- 2.3 Seules sont autorisées les constructions liées aux activités présentes au sein du château. Ces activités devront être compatibles avec un habitat proche.

**Dans les secteurs U<sub>r</sub> et U<sub>c,r</sub> :**

- 2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

**Dans les secteurs U<sub>i</sub> :**

- 2.5 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

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

### Article U 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 prendre 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.

### Article U 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 d'eau potable 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 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel est subordonnée à un pré-traitement.  
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. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.3.3 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 U 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.
- 5.2 Toute division de propriété doit être établie de telle sorte que soit garantie l'utilisation rationnelle des terrains environnants en réservant des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

- 5.3 En cas d'aménagement de plusieurs parcelles à bâtir, le minimum parcellaire d'un lot est de 1000m<sup>2</sup> et la surface moyenne des lots à bâtir ne doit pas être inférieure à 1500m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.

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

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités commerciales, artisanales, ou de bureaux doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article U 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux 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 U 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

#### **Article U 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.

#### **Dans le secteur Uc :**

- 9.2 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

#### **Article U 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux ne doit pas excéder :

- 10.1 Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage  
10.2 Dans le cas d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

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

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux :

#### **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 Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe, toutefois, sur les terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

#### **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 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques
- 11.6 Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur les enduits lisses.
- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs et les toitures, les tuiles de terre cuite pour les toitures.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

## **Clôtures**

- 11.9 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagnée d'une haie.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

## **Toitures**

- 11.10 Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments abritant des services publics.
- 11.11 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.12 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- 11.14 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante
  - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site

## **Ouvertures**

- 11.15 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

## **Article U 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.

## **Article U 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 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 de type « thuyas » sont interdites.
- 13.4 Les talus modestes indispensables en remblais ou en déblais pour l'aménagement des voies d'accès doivent être plantés de plantes buissonneuses.

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

#### **Article U 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

**Règlement de la zone US**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE US

ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES SOCIO-CULTURELLES ET/OU SPORTIVES.

CETTE ZONE COMPREND UN SECTEUR USa A VOCATION DE CAMPS DE TOURISME « AIRES NATURELLES »

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS USa.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS US.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.
- DES SECTEURS US.d DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES AU CHAMP D'EXPANSION DE CRUE DE LA SAANE.

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

#### Article US 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article US 2.
- 1.2 Les exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.3 Dans les secteurs US.i et US.d : toutes les constructions sauf celles visées à l'article US 2.
- 1.4 Dans le secteur USa.r : toutes les constructions.

#### Article US 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sauf en zone USa, peuvent être autorisés :

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

Dans la zone USa, peut être autorisée :

- 2.5 La construction de bâtiments liés à l'activité de camping à usage sanitaire.

Dans les secteurs US.i et US.d :

- 2.6 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

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

#### Article US 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 prendre 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.



## **Article US 4 - Les conditions de desserte 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 d'eau potable 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. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

4.3.2 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.3.3 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 US 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

6.1 Les constructions destinées aux activités socio-culturelles et sportives et à l'habitation doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

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

## **Article US 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions destinées aux activités socio-culturelles et sportives et à l'habitation 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 US 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article US 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article US 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

Dans le cas des constructions destinées aux activités socioculturelles et sportives, aux aménagements d'accompagnement et à l'habitation :

##### **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.

##### **Adaptation au sol**

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

##### **Aspect**

11.4 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

#### **Article US 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.

#### **Article US 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 surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément. L'équivalent de 10% des surfaces des plateaux sportifs doit être végétalisé.

13.2 Les talus modestes indispensables en remblais ou en déblais pour l'aménagement des voies d'accès doivent être plantés de plantes buissonneuses.

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

#### **Article US 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

---

**Règlement de la zone UX**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE UX

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES.

CETTE ZONE COMPREND UN SECTEUR UX<sub>a</sub> DELIMITANT DES ZONES D'EXPLOITATION DE CARRIERES.

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS UX<sub>r</sub> ET UX<sub>a,r</sub> DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS UX<sub>i</sub> A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.
- DES SECTEURS UX<sub>d</sub> DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES AU CHAMP D'EXPANSION DE CRUE DE LA SAANE.

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

#### Article UX 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UX 2.
- 1.2 Sauf en secteur UX<sub>a</sub>, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3 Sauf en secteur UX<sub>a</sub>, les exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.4 Dans les secteurs UX<sub>r</sub> et UX<sub>d</sub> : toutes les constructions sauf celles visées à l'article UX 2.
- 1.5 Dans le secteur UX<sub>a,r</sub> et UX<sub>i</sub> : toutes les constructions.

#### Article UX 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- 2.1 Sauf en secteur UX<sub>a</sub>, toute construction et toute opération à usage principal d'activités, d'industries, de bureaux, d'entrepôts, d'artisanat et de commerces, y compris les installations classées, ainsi que les bureaux et services liés au fonctionnement des installations admises.
- 2.2 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des industries et des installations admises.
- 2.4 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.3 Uniquement en secteur UX<sub>a</sub>, les installations classées liées à l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans les secteurs UX<sub>r</sub> :

- 2.5 Seuls sont autorisés sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol,

#### Dans les secteurs UX<sub>d</sub> :

- 2.6 Seuls sont autorisés :
  - La réhabilitation des constructions existantes, y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

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

### Article UX 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 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque est interdit. En l'absence de cette autre voie, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.
- 3.3 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 UX 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 d'eau potable 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 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel est subordonnée à un pré-traitement.  
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. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 4.3.2 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.3.3 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 UX 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- 6.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités doivent être implantées à au moins 5m de l'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 UX 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions destinées aux activités et à l'habitation doivent être implantées en observant un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article UX 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.

#### **Article UX 10 - La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées aux activités ne doit pas excéder 15m au faîtage.
- 10.3 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

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

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, aux activités et aux aménagements d'accompagnement :

##### **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.

##### **Clôtures**

- 11.3 Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- 11.4 La hauteur des clôtures ne peut excéder 3m.

#### **Article UX 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, selon les normes ci-après :
- Construction à usage d'habitation : 2 places par logement à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.
  - Constructions à usage d'activité : afin de permettre le stationnement de la clientèle, un emplacement est prévu à l'intérieur de la propriété pour 50 m<sup>2</sup> de SHON pour toute construction d'une SHON supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Il n'est pas prévu de dispositions particulières dans les autres cas.
  - Des espaces sont à réserver pour le stationnement de camions, des divers véhicules utilitaires et des deux roues.

**Article UX 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 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 de type « thuyas » sont interdites.
- 13.4 Les talus modestes indispensables en remblais ou en déblais pour l'aménagement des voies d'accès doivent être plantés de plantes buissonneuses.
- 13.5 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

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

**Article UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

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

---

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

---



---

**Règlement de la 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.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS AU.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.

### 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 constructions et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.3 Dans les secteurs AU.i : toutes les constructions.

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

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, toute construction 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.
- 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 prendre 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.

#### Article AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publiques 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 d'eau potable 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. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

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 des 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.

4.3.3 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales doivent être conservées ou compensées et entretenues.

## **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**

5.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.

5.2 En cas d'aménagement de plusieurs parcelles à bâtir, le minimum parcellaire d'un lot est de 1000 m<sup>2</sup> et la surface moyenne des lots ne doit pas être inférieure à 1500 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

## **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 3m.

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

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **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 30% de la superficie du terrain.

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

- 10.1 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

## **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 Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe, toutefois, sur les terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

### **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 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques
- 11.6 Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur les enduits lisses.
- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mates. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs et les toitures, les tuiles de terre cuite pour les toitures.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

### **Clôtures**

- 11.9 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagnée d'une haie.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

### **Toitures**

- 11.10 Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments abritant des services publics.
- 11.11 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.12 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

- 11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- 11.14 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à pente isolée sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
  - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site

#### **Ouvertures**

- 11.15 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon nu.

#### **Article AU 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.

#### **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 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.
- 13.2 Les plantations de type « thuyas » sont interdites.
- 13.3 Les talus modestes indispensables en remblais ou en déblais pour l'aménagement des voies d'accès doivent être plantés de plantes buissonneuses.

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

#### **Article AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

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

---

**Règlement de la zone AUS**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE AUS

ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES SOCIO-CULTURELLES ET/OU SPORTIVES.

LA ZONE AUS EST DESTINEE A ACCUEILLIR LE FUTUR CIMETIERE.

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

#### Article AUS 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUS 2.
- 1.2 Les exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics

#### Article AUS 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions liées au cimetière (colombariums, bâtiments techniques...)
- 2.2 Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

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

#### Article AUS 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

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

#### Article AUS 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

#### Article AUS 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées sur limite ou en observant un recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives

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

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

#### Article AUS 9 - L'emprise au sol des constructions

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

#### Article AUS 10 - La hauteur maximale des constructions

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

#### Article AUS 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

**Article AUS 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.

**Article AUS 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 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

**Article AUS 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.



---

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

---

---

**Règlement de la zone A**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE A

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

CETTE ZONE COMPREND UN SECTEUR Aa DESTINE A LA FUTURE STATION D'EPURATION

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS A.r et Aa.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES
- DES SECTEURS A.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES DES EAUX PLUVIALES
- DES SECTEURS A.d A DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES AU CHAMP D'EXPANSION DE CRUE DE LA SAANE.

### 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 exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.3 Dans le secteur Aa.r : toutes les constructions

#### 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.

Seules sont autorisées :

- 2.1 Les constructions visées à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2 Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.
- 2.3 L'implantation d'éoliennes.
- 2.4 Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 Dans le secteur Aa, la station d'épuration intercommunale et toutes les constructions annexes nécessaires à cet équipement.

Dans les secteurs A.r :

- 2.6 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :
    - pour la mise en conformité des installations agricoles y compris les installations classées,
    - pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire.
  - La construction d'annexes à l'habitation, de faible importance
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Dans les secteurs A.i et A.d :

- 2.7 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation

- La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).

## **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 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 prendre 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.

### **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 d'eau potable 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 L'évacuation des eaux usées assimilées industrielles dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel est subordonnée à un pré-traitement.  
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. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.3.3 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**

- 4.3.3 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**

- 5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome

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

- 6.1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent être implantées à au moins 5m 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 A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités annexes doivent être implantées en observant un recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 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 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **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 ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage
- 10.3 Dans le cas d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.
- 10.4 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les éoliennes.

#### **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 de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

##### **Adaptation au sol**

- 11.3 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

##### **Aspect**

- 11.4 Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques
- 11.5 Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constituées de matériaux mats.

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs et les toitures, les tuiles de terre cuite pour les toitures.
- 11.7 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

#### **Clôtures**

- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'exécède pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagnée d'une haie.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

#### **Toitures**

- 11.9 Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments abritant des services publics.
- 11.10 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.11 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.12 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- 11.13 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante
  - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site
- 11.14 Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles

#### **Ouvertures**

- 11.15 Les constructions à vocation d'habitat ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

#### **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.

#### **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 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. (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)
- 13.3 Les plantations de type « thuyas » sont interdites.
- 13.4 Les talus modestes indispensables en remblais ou en déblais pour l'aménagement des voies d'accès doivent être plantés de plantes buissonneuses.

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

#### **Article A 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

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

---

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

---

---

**Règlement de la zone N1**

---



## QUALIFICATION DE LA ZONE N1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS.

CETTE ZONE COMPREND UN SECTEUR N1a A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOISIRS (Aire de pique-nique, étape de la Véloroute du Littoral)

CETTE ZONE COMPREND :

- DES SECTEURS N1.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS N1.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.
- DES SECTEURS N1.d DELIMITANTS DES ZONES DE RISQUES LIES AU CHAMP D'EXPANSION DE CRUE DE LA SAANE.

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

#### Article N1 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visée à l'article N1 2.
- 1.2 Les dépôts de toute nature
- 1.3 Les exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.4 Dans les secteurs N1.r, N1.i et N1.d : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N1 2.

#### Article N1 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 En secteur N1a, les constructions légères destinées à abriter les randonneurs.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs N1.r :

- 2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Dans les secteurs N1.i et N1.d :

- 2.5 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

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

#### Article N1 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

**Article N1 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

4.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N1 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N1 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m.

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

**Article N1 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 l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

**Article N1 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N1 9 - L'emprise au sol**

9.1 La superficie maximum autorisée ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> pour toutes les constructions.

**Article N1 10 - La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, ni 7 m au faîtage.

**Article N1 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

11.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.

11.2. Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

**Article N1 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.

**Article N1 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 de type « thuyas » sont interdites.

13.3 Toute plantation doit être constituée d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.

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

**Article N1 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

---

**Règlement de la zone N2**

---

## QUALIFICATION DE LA ZONE N2

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

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N2.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N2.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.

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

#### Article N2 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 2.
- 1.2 Les exhaussements et affouillements 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.3 Dans les secteurs N2.r et N2.i : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N2 2.

#### Article N2 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

##### Peuvent être autorisés :

- 2.1 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.2 Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- 2.3 Le changement d'affectation des anciens bâtiments agricoles pour accueillir de l'habitat ou de l'artisanat non polluant à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.
- 2.4 Les constructions à vocation d'habitat principal destinées au logement des artisans, ainsi que leurs dépendances dont l'activité existe sur la parcelle à la date d'approbation du PLU.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### Dans les secteurs N2.r :

- 2.6 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

##### Dans les secteurs N2.i :

- 2.7 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

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

### Article N2 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 prendre 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.

### Article N2 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 d'eau potable 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.
- 4.2.1 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. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.3.3 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 N2 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer destination doit avoir une superficie minimale de 2000m<sup>2</sup>.
- 5.2 Le terrain d'assiette des constructions à vocation d'habitat principal destinées au logement des artisans, dont l'activité existe sur la parcelle à la date d'approbation du PLU, doivent avoir une superficie minimale de 2000m<sup>2</sup>.

## **Article N2 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.3 Les constructions doivent être implantées :
- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
  - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté

## **Article N2 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 5.4 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 N2 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 5.5 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article N2 9 - L'emprise au sol des constructions**

- 5.6 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

## **Article N2 10 - La hauteur maximale des constructions**

- 5.7 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage
- 10.2 Dans le cas d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

## **Article N2 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

- 5.8 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 Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe, toutefois, sur les terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

### **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 Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques
- 11.6 Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur les enduits lisses.

- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs et les toitures, les tuiles de terre cuite pour les toitures.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

#### **Clôtures**

- 11.9 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'exécède pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagnée d'une haie.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

#### **Toitures**

- 11.10 Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments abritant des services publics.
- 11.11 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.12 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- 11.14 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante
  - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

#### **Ouvertures**

- 11.15 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

#### **Article N2 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 5.9 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.

#### **Article N2 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 5.10 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 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 de type « thuyas » sont interdites.
- 13.4 Les talus modestes indispensables en remblais ou en déblais pour l'aménagement des voies d'accès doivent être plantés de plantes buissonneuses.

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

#### **Article N2 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

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

---

**Règlement de la zone N3**

---



## QUALIFICATION DE LA ZONE N3

ZONE NATURELLE A PROTEGER DELIMITANT DES ZONES DEJA BATIES AU SEIN DESQUELLES DES ESPACES LIBRES POURRONT ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N3.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N3.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.

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

#### Article N3 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N3 2.
- 1.2 Les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur, 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 :
  - Pour créer des aménagements hydrauliques
  - Pour créer une voirie publique ou nécessaires aux services publics
- 1.3 **Dans les secteurs N3.r et N3.i** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N3 2.

#### Article N3 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

A condition que les parcelles soient desservies en réseaux d'eau, d'électricité, de voirie et que les aménagements envisagés ne nécessitent pas de renforcement des réseaux :

##### Peuvent être autorisés :

- 1.4 Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage d'activités compatibles avec un habitat proche.
- 2.2 La transformation de bâtiments existants en habitation ou à usage d'activités compatibles avec un habitat proche.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### Dans les secteurs N3.r :

- 2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

##### Dans les secteurs N3.i :

- 2.5 Seules sont autorisées :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

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

### Article N3 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.5 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 prendre 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.

### Article N3 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 1.6 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 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. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales doivent être conservées ou compensées et entretenues.
- 4.3.3 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 N3 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

- 1.7 Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.
- 5.2 Toute division de propriété doit être établie de telle sorte que soit garantie l'utilisation rationnelle des terrains environnants en réservant des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- 5.3 En cas d'aménagement de plusieurs parcelles à bâtir, le minimum parcellaire d'un lot est de 1000m<sup>2</sup> et la surface moyenne des lots à bâtir ne doit pas être inférieure à 1500m<sup>2</sup>.

### **Article N3 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1.8 Les constructions doivent être implantées :
- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
  - Soit en observant un recul par rapport à celui-ci d'au moins 3m
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté

### **Article N3 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1.9 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 N3 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1.10 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article N3 9 - L'emprise au sol des constructions**

- 1.11 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

### **Article N3 10 - La hauteur maximale des constructions**

- 1.12 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article N3 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 1.13 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 Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe, toutefois, sur les terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

#### **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 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques
- 11.6 Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur les enduits lisses.
- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs et les toitures, les tuiles de terre cuite pour les toitures.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

## Clôtures

- 11.9 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagnée d'une haie.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

## Toitures

- 11.10 Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments abritant des services publics.
- 11.11 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.12 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- 11.14 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :
- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante
  - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

## Ouvertures

- 11.15 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

## Article N3 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 1.14 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.

**Article N3 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 1.15 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 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 de type « thuyas » sont interdites.
- 13.4 Les talus modestes indispensables en remblais ou en déblais pour l'aménagement des voies d'accès doivent être plantés de plantes buissonneuses.

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

**Article N3 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

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