

DEPARTEMENT  
DE LA  
VENDEE

commune de  
**XANTON CHASSENON**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

4

**REGLEMENT**

SOUS-PREFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE  
14 DEC. 2005  
COURRIER ARRIVÉ

ELABORATION 0-0  
prescrite le 24.09.1999  
projet arrêté le 31.03.2004  
approuvée le 02/11/2005

Vu pour être annexé à ma délibération du 03/11/05



Etude & réalisation confiées à :  
Sarl Yves NICOLAS architecte d.p.l.g. urbaniste 85210 Sainte Hermine

## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **XANTON CHASSENON**.

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

### **1°/ - Règlement National d'Urbanisme**

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**Art. R 111.2** (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.98-913 du 12 oct.1998).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Art. R 111.3.2.** (D.n°77-755 du 7 juill.1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R. 111.4** (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- 2) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Art. R 111.14.2** (D. n°77-1141 du 12 oct.1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination\* ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.15** (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977 ; D.n°81-533 du 12 mai 1981 ; D.n°83-812 du 9 sept.1983 ; D.n°86-984 du 19 août 1986 ; D.n°98-913 du 12 oct.1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

**Art. R 111.21** (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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

**2°/ Servitudes et autres législations :**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- b) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme)
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...)

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

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

#### **1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :**

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter .

#### **2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :**

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

#### **3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :**

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

#### **4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :**

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :**

- ❶ dans les zones U :
  - a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;
  - b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
  - c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.
- ❷ dans les zones N :
  - les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4
- ❸ dans les zones U et AU :
  - les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

**6- Emplacements réservés**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

**7 - Protection des boisements**

**5-1. Au titre du L.130-1 :**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

**5-2. Au titre du L.123-1-7 :**

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures**

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre**

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination\* ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

## Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U

### ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- e) les parcs résidentiels de loisirs,
- f) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- g) les garages collectifs de caravanes
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles
- i) l'implantation d'éoliennes

### ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

- f) les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, ...) sont autorisés pour les bâtiments ou activités agricoles déjà en place
- g) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

### **ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

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

#### **2. Voirie**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics ( lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères ) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3 - Allées piétonnes**

Les allées piétonnes peuvent avoir une largeur minimale de 1,50 m.

### **ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1°/ - Eau**

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



## **2°/ - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

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

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

### **ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

### **ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent être édifiées soit partiellement, soit totalement à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.
- 2) Toutefois, des retraits peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti environnant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

- 3) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

#### **PISCINES**

Aucune règle particulière n'est prescrite

#### **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

#### **PISCINES**

Aucune règle particulière n'est prescrite sauf pour les structures hors sol, pour lesquelles les règles d'implantation s'appliquent.

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

Une distance égale ou supérieure à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

En ce qui concerne l'édification des constructions en contrebas des voies, la hauteur prise en compte sera mesurée à partir du niveau le plus bas du sol naturel.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

**ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

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

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,...., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m maximum.

**ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Il est imposé 1 emplacement pour les containers d'ordures ménagères et de tris sélectifs

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, à l'autorisation du Maire
- pour les coupes et abattages, à déclaration en Mairie.

**ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU"**

### **ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les constructions isolées
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation des opérations autorisées.
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

### **ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, les services, etc., à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup>

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 5 000 m<sup>2</sup> par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone .

- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

### **ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1-Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

#### **2-Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

### **ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1°/ - Eau**

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

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

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

#### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

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

**ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

**ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1) En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

2) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe des R.D,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

3) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées sous réserve que les distances entre bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l'article AU 8.

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

**ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance égale ou supérieure 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

**ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

**10.1 Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**10.2 Autres constructions :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

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

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m maximum

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

**ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

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

**ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Il est imposé 1 emplacement pour les containers d'ordures ménagères et de tris sélectifs

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, à l'autorisation du Maire
- pour les coupes et abattages, à déclaration en Mairie.

**ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé



### **Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AUe"**

#### **ARTICLE AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'Article 2
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- f) les garages collectifs de caravanes
- g) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.
- h) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation.

#### **ARTICLE AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux ainsi que les installations liées à ces types d'activités, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 1 hectare par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone .

- b) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le logement ne pourra être autorisé que s'il est intégré dans le volume du bâtiment professionnel.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans le conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) L'extension des constructions, installations et activités existantes

- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- f) les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, ...) sont autorisés pour les bâtiments ou activités agricoles déjà en place.

### **ARTICLE AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

#### **2- Voirie**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics ( lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères ) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles

### **ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1°) - Eau**

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

## **2° - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **3° - Electricité, téléphone, télédistribution**

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

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

### **ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

### **ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) En agglomération :  
Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

2) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe des R.D,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

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

#### **ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout.

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

**ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

**1° Bâtiments à usage professionnel**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

**2° Bâtiments à usage d'habitation**

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

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

**ARTICLE AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Il est imposé 1 emplacement pour les containers d'ordures ménagères et de tris sélectifs

**ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU"**

### **ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone.
- b) les lotissements de toute nature
- c) les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation
- d) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- e) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- f) le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserves des dispositions de l'article AU2
- g) l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- h) les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées

### **ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les équipements de loisirs, complexes hôteliers, les terrains de camping, colonies de vacances, logements de fonction, nécessaires au gardiennage de l'établissement, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 ha

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 1 ha par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone .

- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri , ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

- e) les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, ...) sont autorisés pour les bâtiments ou activités agricoles déjà en place

### **ARTICLE AUℓ 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

#### **2. Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone AUℓ et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

### **ARTICLE AUℓ 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1°/ - Eau**

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

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

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

### **ARTICLE AU/ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

### **ARTICLE AU/ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) En agglomération :
- Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposeront.

- 2) Hors agglomération :
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 25 m de l'axe des R.D,
  - 15 m de l'axe des autres voies publiques,
  - 5 m de l'alignement des voies privées et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
  - 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- 3) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).



#### **ARTICLE AU § 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées sous réserve que les distances entre bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l'article AU § 8.

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

#### **ARTICLE AU § 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance supérieure ou égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE AU § 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE AU § 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

##### **10.1 Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

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

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

**ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

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

**ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les terrains de camping - caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie champêtre constituée d'essences arbustives locales).

Il est imposé 1 emplacement pour les containers d'ordures ménagères et de tris sélectifs.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, à l'autorisation du Maire
- pour les coupes et abattages, à déclaration en Mairie.

**ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "Zones A"**

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole
- b) Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- e) Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article A 2 .
- f) les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que celles liées à la vente directe des produits agricoles.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.
- c) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)
- d) La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) liées à une exploitation agricole principale existante
- e) La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole.
- g) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables, ...), à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

- i) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- j) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans. Celle-ci ne pourra pas être réalisée sans changement de destination.
- k) Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire

**ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 pour la circulation peut être interdit.

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

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

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

**ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

b) Eaux pluviales

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

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

#### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) En agglomération :  
Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.  
  
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :
  - lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- 2) Hors agglomération :  
Les constructions doivent être implantées à :
  - 25 m de l'axe des autres R.D.
  - 15 m de l'axe des autres voies publiques
  - 5 m de l'alignement des voies privées et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
  - 15 m des berges des cours d'eau et étiers
  - 15 m par rapport à la limite du domaine public  
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :
  - lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- 3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :
  - 75 m de l'axe des routes à grande circulation
  - 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations  
Ces retraits ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
  - aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
  - aux réseaux d'intérêt public
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
  - aux bâtiments d'exploitations agricoles
- 4) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées sous réserve que les distances entre bâtiments voisins permettent de respecter les clauses édictées à l'article A 8.

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

**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance égale ou supérieure à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

**10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**10.2. Autres constructions :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

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

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

**ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

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

Il est imposé 1 emplacement pour les containers d'ordures ménagères et de tris sélectifs

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, à l'autorisation du Maire
- pour les coupes et abattages, à déclaration en Mairie.

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones agricoles dites "Zones N"**

### **ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau ou à usage agricole.
- b) Les lotissements de toute nature.
- c) Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) Les établissements industriels et les dépôts.
- e) L'ouverture de carrière et de gravière.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général
- g) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- h) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.

**Secteur Nh<sup>1</sup>**, sont interdites :

- a) Toutes constructions neuves

### **Secteur zone inondable (PPRI)**

Sont interdits, tous travaux : remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, plantations en plein, installations, activités et aménagements de quelque nature qu'elle soit à l'exclusion de ceux visés à l'article 2. sous réserve qu'ils n'entraînent pas d'aggravation du risque par ailleurs pour les autres usagers des zones inondables

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les équipements et installations d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- d) les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.



- e) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- f) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables) et les équipements d'intérêt général.
- g) Sont admis autour des plans d'eau existants :
  - la construction d'un local technique de gestion, à condition
  - que sa surface soit limitée à 12 m<sup>2</sup> maximum
  - qu'il soit à proximité immédiate du plan d'eau existant
  - qu'il ne soit autorisé qu'un local par plan d'eau et jardin existant

**Secteur Nh**, sont admis :

- a) Les extensions sans aboutir à la construction d'un 2<sup>ème</sup> logement ainsi que les annexes indépendantes de l'habitation principale
- b) La confortation et l'extension des activités en place
- c) La création de logements par transformation du bâti existant, à condition :
  - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale
  - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité
  - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées

**Secteur Nh<sup>l</sup>**, sont admis :

- a) Les constructions indispensables à la pratique des activités sportives ou de loisirs sur les plans d'eau.  
Les travaux d'amélioration ou d'agrandissement limité de bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements et le risque de pollution

**Secteur zone inondable (PPRI)**

Sur les constructions existantes :

Extension

- surélévation des bâtiments d'habitation, cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
- surélévation des bâtiments d'activités (autres qu'agricoles) dès lors qu'elle s'accompagne de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès, cet accès ne devra pas engendrer des remblais perpendiculaires au sens d'écoulement des cours d'eau
- des bâtiments agricoles (1/5 de l'emprise bâtie initiale) en l'absence de possibilité d'extension hors zone inondable sous réserve que les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage et de ventilation soient placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 0,50 m que les réseaux techniques (eau, électricité, gaz) soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique où seront installés hors crue, que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur.

- Constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant, ...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- Extension et aménagements des constructions existantes sous réserve de ne pas créer plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) supplémentaire.
- Reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de la vulnérabilité.
- La réhabilitation ou le changement de destination, des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
  - 1) Qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L.123.1 .7° du Code de l'Urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou résultant d'un classement en ZPPAUP
  - 2) Dans le cadre d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu, au-dessus de la cote de référence.

Aménagements dans le volume des constructions existantes :

Autorisés avec les prescriptions suivantes :

- Ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet sur la population exposée au risque ou entraîne une diminution de ladite population
- Ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable
- Mise hors d'attente des eaux, des équipements sensibles à l'eau et des produits solubles dangereux.
- Mise hors d'atteinte des eaux des installations électriques
- Les réparations ou les reconstructions de bien sinistrés par inondation ne peuvent être autorisées que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité de ces bien réduite

Travaux et réaménagements autorisés avec les prescriptions suivantes

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.

Sont autorisés :

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues d'occurrence centennale et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés au risque inondation en zone urbanisée. Les études d'incidences éventuelles prendront en compte l'estimation des imperméabilisations prévisibles à 20 ans.
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable

- les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage
- les installations légères liées aux activités : nautiques, de sports ou de loisirs (ex : hangar canoë, ...) sous réserve : de les implanter, si cela est techniquement possible, dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière, d'orienter leur axe principal parallèlement au flux du grand écoulement des eaux ; les installations légères admises doivent être sans hébergement.
- Les aires de jeux ne comportant pas d'installations ni d'infrastructures hors sols supérieures à 20 m<sup>2</sup> pour tout le projet, sauf constructions sur pilotis ou similaires
- Les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues sans former de haies
- Les campings et caravanages devront :
  - Ne pas se situer dans les zones d'aléas forts définis dans la partie présentation du PPR
  - Demeurer fermés sur la période courant du 16 Septembre au 15 Mai
  - Retirer l'ensemble des installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles, en période de fermeture
  - Disposer, en application du décret n° 94-614 du 13 Juillet 1994, relatif aux prescriptions permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible d'un affichage permanent des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation afin d'assurer la sécurité des occupants des terrains concernés
- Les piscines non couvertes
- Les constructions inférieures à 50 m<sup>2</sup> de SHOB, nécessaires à l'observation et la mise en valeur des milieux naturels, sauf en zone d'aléa fort décrite dans le rapport de présentation
- Les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation

### **ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

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

**ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux pluviales

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

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

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

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

**ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

**ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1) En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

- 2) Hors agglomération :
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 25 m de l'axe des R.D,
  - 15 m de l'axe des autres voies publiques,
  - 5 m de l'alignement des voies privées,
  - 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- 3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation
  - 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

- 4) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

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

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

**Secteur Nh**, les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

#### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11**

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

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N1 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des clôtures pourront être admises uniquement sur des parcelles déjà bâties. Elles devront être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

#### **ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, à l'autorisation du Maire
- pour les coupes et abattages, à déclaration en Mairie.

Il est imposé 1 emplacement pour les containers d'ordures ménagères et de tris sélectifs

Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé