

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Bazoches-sur-Guyonne

DEPARTEMENT DES YVELINES

CODE INSEE 78050

### **4. REGLEMENT**

---

## MODIFICATION DU PLU

16 Décembre 2016

---

# Sommaire

---

## **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES..... 9**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)...	10
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	10
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
ARTICLE 4 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT.....	13
ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT D'AMENAGEMENT .....	13
ARTICLE 6 : ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER (EPP).....	13
ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS ANNEXES.....	13
ARTICLE 8 : PERMIS GROUPEES ET LOTISSEMENT	14
ARTICLE 9 : ZONES HUMIDES	14
ARTICLE 10 : RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU	15

## **TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES..... 16**

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA..... 17**

ZONE UA – CARACTERE DE LA ZONE.....	18
ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	18
ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	18
ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES.....	19
ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	20
ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	20
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	21
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	21
ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	21
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	21
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	22
ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	22
ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	24
ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	25
ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	25
ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	25
ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	25

<b>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB .....</b>	<b>26</b>
ZONE UB – CARACTERE DE LA ZONE .....	27
ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	27
ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	27
ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES .....	28
ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	29
ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	29
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	30
ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	30
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	30
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	31
ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	31
ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	33
ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL .....	34
ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	34
ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	35
<b>CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC.....</b>	<b>36</b>
ZONE UC – CARACTERE DE LA ZONE.....	37
ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	37
ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	37
ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES .....	38
ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	38
ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	39
ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	39
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	40
ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	40
ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	41
ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	41
ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	43
ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....	44
ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL .....	44

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	44
ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	44
<b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UD.....</b>	<b>46</b>
ZONE UD – CARACTERE DE LA ZONE.....	47
ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	47
ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	47
ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES.....	48
ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	49
ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	50
ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	50
ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	50
ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	50
ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	50
ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	51
ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	53
ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....	54
ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	54
ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	54
ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	54
<b>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE.....</b>	<b>55</b>
ZONE UE – CARACTERE DE LA ZONE.....	56
ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	56
ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	56
ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES.....	57
ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	58
ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	59
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	59
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	59
ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	59
ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	59

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	60
ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	62
ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	62
ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	62
ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	63
ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	63
<b>CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UF .....</b>	<b>64</b>
ZONE UF – CARACTERE DE LA ZONE .....	65
ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	65
ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	65
ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES.....	66
ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	67
ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	68
ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	68
ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	68
ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	68
ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	68
ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	68
ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	69
ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	71
ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	71
ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	72
ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	72
ARTICLE UF 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	72
<b>CHAPITRE 7 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UG.....</b>	<b>73</b>
ZONE UG – CARACTERE DE LA ZONE.....	74
ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	74
ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	74
ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES.....	75

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	75
ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	76
ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	76
ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	76
ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	76
ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	77
ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	77
ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	77
ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	78
ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	78
ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	79
ARTICLE UG 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	79
ARTICLE UG 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	79

### **TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER..... 80**

ZONE AU – CARACTERE DE LA ZONE .....	81
ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	81
ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	81
ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES .....	81
ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	81
ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	81
ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	81
ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	82
ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	82
ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	82
ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	82
ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	82
ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	82
ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	83
ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	83
ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	83
ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	83

## **TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES..... 84**

ZONE A – CARACTERE DE LA ZONE.....	85
ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	85
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	85
ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES .....	86
ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	86
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	87
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	87
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	88
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	88
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	88
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	88
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	88
ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT .....	90
ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	90
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	91
ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	91
ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	91

## **TITRE V DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 92**

ZONE N – CARACTERE DE LA ZONE.....	93
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	93
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	93
ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES .....	94
ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	94
ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	95
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	95
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	96
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	96
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	96

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	96
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	96
ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	98
ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS .....	98
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	98
ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	99
ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	99
 <b>ANNEXES .....</b>	<b>100</b>
ANNEXE 1 : ZONES HUMIDES .....	101



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Bazoches-sur-Guyonne.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1) Les articles dits « *d'ordre public* » des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :
  - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
  - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
  - l'article R.111-15 relatif à l'environnement ;
  - l'article R.111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
- 2) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :
  - les articles L.111-6 à L.111-10 relatif aux entrées de ville ou de village ;
  - l'article L.111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
  - l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments ;
  - l'article R.425-15 relatif notamment aux établissements recevant du public ;
  - l'article L.421-6 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ;
  - l'article L.111-11 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité.
- 3) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11 et L.311-2 du Code de l'urbanisme.
- 4) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.
- 5) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- 6) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (cf. annexes),
  - les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (cf. annexes),
  - les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (cf. plan n° 5bis « Servitudes »),
  - le plan des zones à risques d'exposition au plomb (cf. plan n° 5 « Servitudes d'Utilité Publique »),
  - le plan de prévention des risques naturels prévisibles (cf. plan n° 5 « Servitudes d'utilité publique »),
  - les plans des réseaux d'eau et d'assainissement (cf. plan n° 6 « Assainissement et eaux pluviales »).
- 7) Les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux relatives à une gestion équilibrée de la ressource en eau et aux objectifs de qualité et de quantité des eaux.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones urbaines, en une zone agricole et une zone naturelle et forestière :**

#### **1. Les zones urbaines dites « zones U »**

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

Les zones urbaines comprennent :

- la zone UA correspondant au centre-bourg dit « le Village » de Bazoches-sur-Guyonne;
- la zone UB correspondant aux entrées de village comprenant un secteur UBa correspondant au vallon bordant la coulée verte située sous le lieu-dit la Butte Besnard, entre le chemin du Saint-Sacrement et du Petit Gué ;
- la zone UC correspondant au lieudit d'Houjarray comprenant un secteur UCa correspondant au village-rue caractérisé par d'anciens bâtiments ruraux et un secteur UCb correspondant au triangle délimité par les chemins du Rocher Marquant, du Moulin de Cinq Champs et de la Guyonne ;
- la zone UD correspondant à la partie de la commune située entre le Petit-Gué et les Houveaux ;

- la zone UE correspondant à la Pinsonnière ;
- la zone UF correspondant à Cheval-Mort ;
- la zone UG à vocation commerciale et artisanale.

## **2. Une zone à urbaniser dite « zone AU »**

Cette zone à urbaniser correspond à la Mare Barbaut.

Elle concerne des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics dans cette zone étant inexistantes ou insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

## **3. Une zone agricole dite « zone A »**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **4. Une zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Sont classées en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **Peuvent se superposer à ces différentes zones :**

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation ;
- des éléments paysagers bâtis ou naturels protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme dont la liste est annexée ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement ;
- en zone A, des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte, en outre, des orientations particulières d'aménagement et de programmation avec lesquelles les décisions d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent le secteur Sud-Ouest d'Houjarray et le secteur Sud-Ouest du village sous le lieu-dit la Butte Besnard.

## **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT D'AMENAGEMENT**

1 – Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :  
Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6 : ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER (EPP) art L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte des éléments du paysage à protéger (EPP), auxquels s'appliquent des prescriptions spécifiques de protection.

Ces prescriptions particulières et spécifiques, qui se superposent au règlement des zones dans lesquelles ils sont situés, concernent l'ensemble des éléments répertoriés sur la carte n°4 et sur le document spécifique « Eléments du Patrimoine à Protéger ».(EPP)

## **ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS ANNEXES**

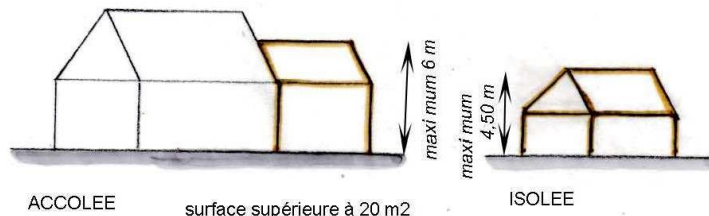
Le règlement distingue trois catégories de constructions annexes :

1. la construction annexe dite « Majeure » définie par une surface au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
2. la construction annexe dite « Mineure » définie par une surface au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale inférieure ou égale à 3 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Mineures » accolées et 2m50 par rapport au faîtage pour les « Mineures » isolées.

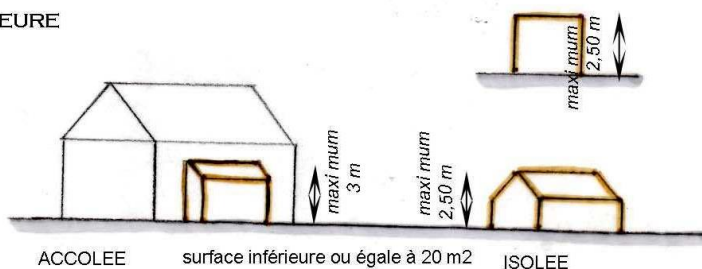
3. la construction annexe dite « Abri Bas » définie par une hauteur maximale de 1,40 mètre.

## ANNEXES

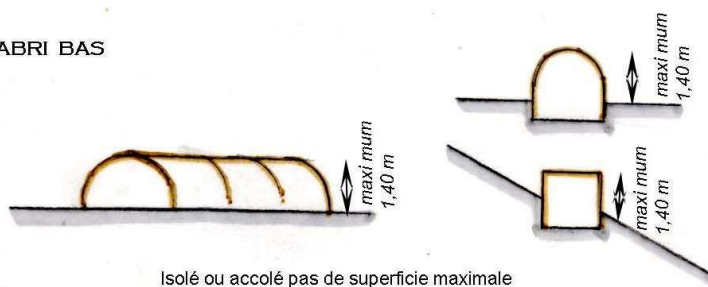
### MAJEURE



### MINEURE



### ABRI BAS



## ARTICLE 8 : PERMIS GROUPES ET LOTISSEMENT

Les articles 7, 9 et 13 du présent règlement s'appliqueront lot par lot en cas de permis valant division ou de lotissement.

## ARTICLE 9 : ZONES HUMIDES

### 9.1. Les zones humides effectives à enjeu

Les zones humides effectives à enjeu sont soumises à l'article 2 du SAGE de la Mauldre (cf. annexe 1 du règlement).

### 9.2. Les zones humides effectives

Les zones humides effectives sont soumises aux dispositions D6.83 du SDAGE (cf. annexe 1 du règlement).

### 9.3. Les zones humides de classe 3

Les zones humides de classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

## **ARTICLE 10 : RETRAIT PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU**

Conformément à la disposition 10 du SAGE de la Mauldre, il est recommandé un retrait minimum de 6 mètres des nouvelles constructions par rapport aux berges des cours d'eau.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES**

---



**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA**

---

## **ZONE UA – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond au centre-bourg dit « le Village » de Bazoches-sur-Guyonne.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements des sols, quelles que soient leurs superficie et dimensions, non liées à la réalisation d'une construction admises dans la zone ;
- Les dépôts de toute nature (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ...).

### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 Sont admis :**

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne soient ni bruyantes ni polluantes et compatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions annexes isolées telles que garage, abris de jardins..., à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 20 % de la surface de plancher de la construction principale ;
- les installations classées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction admise dans la zone ;
- Les constructions destinées aux équipements et services publics.

## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone UA est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

## **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de secours, puissent faire demi-tour.

### 3.2. Conditions relatives aux accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La longueur des accès est limitée à 50 mètres.

Le terrain d'assiette du projet doit être desservi par une voie adaptée à l'opération et à la construction. Il doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable.

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.

Les divisions parcellaires contiguës devront prévoir la mutualisation des accès. Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

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

## **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents, dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés, bassins de stockage,...).

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

Tout bâtiment doit être équipé d'un système de stockage souterrain d'un volume de 1 000 litres par 100 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 1 000 litres.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone

Les lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrées.

## **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'autre limite ;
- soit à un recul de 4 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives.

Pour les constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri bas », tels que définis à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », ce recul pourra être ramené à 1,50 mètre.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés à 6 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (hors annexe) ne peut excéder 15% de la surface du terrain situé dans la zone UA. L'emprise au sol des annexes est limitée à 5%.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut dépasser 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures comprises.

Toutefois, la hauteur maximale des annexes des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation de ces constructions annexes ne peut dépasser :

- 6 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » accolées au bâtiment principal ;
- 4,5 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » isolées.
- 3 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Mineures » accolées et 2m50 par rapport au faîtage pour les « Mineures » isolées.
- 3 mètres à l'acrotère pour les annexes comportant une toiture terrasse

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.

L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes « Majeures » telles que définies à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la zone.

### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes « Majeures » doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## **2° Les murs**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

## **3° Les toitures**

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent être de formes régulières, simples sans débordement sur les pignons et doivent comporter deux pans de pentes comprises entre 35° et 45° et être parallèles à la voie.

Toutefois, les constructions annexes « Mineures » peuvent disposer de pentes minimales pouvant aller jusqu'à 15° et les pentes des « Abris bas » ne sont pas réglementées.

Lorsque les toitures sont végétalisées sur un ou 2 plans, les pentes indiquées ci-dessus sont d'application (entre 35° et 45°) sauf dans le cas des constructions annexes où elles doivent respecter une pente minimale de 3%.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Sont interdits :

1. les toitures terrasses sauf pour « les abris bas » et les bâtiments publics ;
2. les toitures à la mansart
3. les tuiles de rives ;
4. les toitures à un seul versant, à l'exception des constructions annexes accolées à une construction ou à un mur ;
5. Les couvertures en tôles ondulées métalliques ou plastiques, de fibrociment, bardeaux asphaltés bitumés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants soit de châssis vitrés posés et encastés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements doit présenter des formes courbes ou arrondies.

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

## **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

## 5° Les clôtures

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- a) si le talus est supérieur à 70 cm par rapport à la voie,
  - soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un mur bahut de 70 cm de haut pour retenir les terres pouvant être surmonté d'un grillage ou de lisses en bois éventuellement doublé d'une haie végétale, l'ensemble d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètres ;
- b) si le talus est inférieur à 70 cm ou inexistant,
  - soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un mur ou mur bahut de 70 cm pour retenir les terres pouvant être surmonté d'un grillage ou de lisses en bois éventuellement doublé d'une haie végétale, le tout talus compris d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètres.

Ne sont autorisés, en ce qui concerne les clôtures grillagées, que les poteaux en bois, béton ou les poteaux métalliques de profil en T.

Sont interdits :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, châtaigniers, brandes, plaques de fibrociment, canisses et brise vues plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, associations de matériaux hétéroclites et les matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit en ciment gris.
- Les grillages en panneaux de fils de fer soudés doublés ou non et les lattes de bois ajourés.

## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> SDP, le nombre minimal de places ne pouvant être inférieur à 2.

Cette disposition s'impose aussi en cas de réalisation de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création de SDP.



Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de restauration ou d'hôtellerie, les aires de stationnement doivent être adaptées à l'ampleur des capacités d'accueil de la construction envisagée.

## **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Le taux d'espaces verts ne peut être inférieur à 40% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. Ces espaces verts doivent être des espaces plantés de pleine terre et ne comprennent pas les accès, les parkings et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Toute construction doit être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain dont 30% d'essences fruitières. Cet alinéa ne s'applique pas aux constructions destinées aux services publics  
Les haies doivent être bocagères et composées de variétés multiples.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 figurant aux documents graphiques doivent être protégés selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis, ...  
. Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrits.

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des bâtiments nouveaux devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

## **ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

## **CHAPITRE 2**

---

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB**

---

## **ZONE UB – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond aux entrées de village.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspondant au secteur sud-ouest du village sous le lieu-dit la butte Besnard, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements des sols, quelles que soient leurs superficie et dimensions, non liées à la réalisation d'une construction admises dans la zone ;
- Les dépôts de toute nature (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ...).

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Sont admis :**

- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à condition qu'elles ne soient ni bruyantes ni polluantes et compatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions annexes isolées telles que garage, abris de jardin ..., à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 % de la SDP de la construction principale ;
- les installations classées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction admise dans la zone.

## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone UB est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

## **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de secours, puissent faire demi-tour.

### 3.2. Conditions relatives aux accès

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.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La longueur des accès est limitée à 50 mètres.

Le terrain d'assiette du projet doit être desservi par une voie adaptée à l'opération et à la construction. Il doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable.

Les divisions parcellaires contiguës devront prévoir la mutualisation des accès.

Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

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

## **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents, dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés, bassins de stockage,...).

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

Tout bâtiment doit être équipé d'un système de stockage souterrain d'un volume de 1 000 litres par 100 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 1 000 litres.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Les lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrées.

## **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone UB, les constructions ne peuvent être implantées que dans une bande de 6 à 25 mètres par rapport aux voies publiques, à l'exception des constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri Bas », tels que définis à l'Article 7 du titre I « « Dispositions Générales », dont le recul pourra être ramené à 2,50 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent être implantées qu'au-delà d'un recul de 6 mètres par rapport aux voies publiques et leur implantation doit être compatible avec le schéma d'implantation figurant au schéma d'organisation défini par les orientations d'aménagement particulières de ce secteur. Pour les constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri Bas », tels que définis à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », ce recul pourra être ramené à 2,50 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives.

Pour les constructions annexes séparées de type « Majeure », telles que définies à l'Article 7 du titre I « « Dispositions Générales », ce recul pourra être ramené à 4 mètres.

Pour les constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri bas, ce recul pourra être ramené à 2.00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBa, l'implantation des constructions doit également être compatible avec le schéma d'implantation figurant au schéma d'organisation défini par les orientations d'aménagement particulières de ce secteur.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés à 8 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 10% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. L'emprise au sol des annexes est limitée à 5%.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions ne peut dépasser 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures comprises.

Toutefois, la hauteur maximale des annexes des constructions, calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation de ces constructions annexes, ne peut dépasser :

- 6 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » accolées au bâtiment principal ;
- 4,5 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » isolées.
  
- 3 mètres par rapport au faîtage pour les « Mineures » accolées et 2m50 par rapport au faîtage pour les « Mineures » isolées.
  
- 3 mètres à l'acrotère pour les annexes comportant une toiture terrasse

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.

L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes « Majeures » telles que définies à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la zone.

### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes « Majeures » doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## 2° Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

## 3° Les toitures

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent être de formes régulières, simples sans débordement sur les pignons et doivent comporter deux pans de pentes comprises entre 35° et 45° et être parallèles à la voie.

Toutefois, les constructions annexes « Mineures » peuvent disposer de pentes minimales pouvant aller jusqu'à 15° et les pentes des « Abris bas » ne sont pas réglementées.

Lorsque les toitures sont végétalisées sur un ou 2 plans, les pentes indiquées ci-dessus sont d'application (entre 35° et 45°) sauf dans le cas des constructions annexes où elles doivent respecter une pente minimale de 3%.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Sont interdits :

6. les toitures terrasses sauf pour « les abris bas » et les bâtiments publics ;
7. les toitures à la mansart
8. les tuiles de rives ;
9. les toitures à un seul versant, à l'exception des constructions annexes accolées à une construction ou à un mur ;
10. Les couvertures en tôles ondulées métalliques ou plastiques, de fibrociment, bardeaux asphaltés bitumés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants soit de châssis vitrés posés et encastres dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements doit présenter des formes courbes ou arrondies.

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.



#### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

#### **5° Les clôtures**

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant, doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- a) si le talus est supérieur à 70 cm par rapport à la voie,
  - soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un mur bahut de 70 cm de haut pour retenir les terres pouvant être surmonté d'un grillage ou de lisses en bois éventuellement doublé d'une haie végétale, l'ensemble d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètres ;
- b) si le talus est inférieur à 70 cm ou inexistant,
  - soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un mur ou mur bahut de 70 cm pour retenir les terres pouvant être surmonté d'un grillage ou de lisses en bois éventuellement doublé d'une haie végétale, le tout talus compris d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètres.

Ne sont autorisés, en ce qui concerne les clôtures grillagées, que les poteaux en bois, béton ou les poteaux métalliques de profil en T.

Sont interdits :

- Les grillages en panneaux de fils de fer soudés doublés ou non et les lattes de bois ajourés.
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, châtaigniers, brandes, plaques de fibrociment, canisses et brise vues plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, associations de matériaux hétéroclites et les matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit en ciment gris.

### **ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, le nombre minimal de places ne pouvant être inférieur à 2.

Cette disposition s'impose aussi en cas de réalisation de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création de SDP.

Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de restauration ou d'hôtellerie, les aires de stationnement doivent être adaptées à l'ampleur des capacités d'accueil de la construction envisagée.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Le taux d'espaces verts ne peut être inférieur à 60% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. Ces espaces verts doivent être des espaces plantés de pleine terre et ne comprennent pas les accès, les parkings et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Toute construction doit être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain dont 30% d'essences fruitières.

Les haies doivent être bocagères et composées de variétés multiples.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 et figurant aux documents graphiques doivent être protégés selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis, ...  
. Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrites.

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé

## **ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

## **ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**CHAPITRE 3**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC**

---

---

## **ZONE UC – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC correspond au lieu-dit d'Houjarray.

Elle comprend :

- un secteur UCa correspondant au village-rue caractérisé par d'anciens bâtiments ruraux ;
- un secteur UCb correspondant au secteur sud-ouest d'Houjarray qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

## **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements des sols, quelles que soient leurs superficie et dimensions, non liées à la réalisation d'une construction admises dans la zone ;
- Les dépôts de toute nature (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ...).

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 Sont admis :**

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne soient ni bruyantes ni polluantes et compatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions annexes isolées telles que garage, abris de jardin ..., à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 15 % de la SDP de la construction principale ;
- les installations classées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction admise dans la zone.

## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Protection des zones humides

Une partie de la zone UC est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe n° 1 du règlement).

## **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de secours, puissent faire demi-tour.

### 3.2. Conditions relatives aux accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La longueur des accès est limitée à 50 mètres.

Le terrain d'assiette du projet doit être desservi par une voie adaptée à l'opération et à la construction. Il doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable.

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.

Les divisions parcellaires contiguës devront prévoir la mutualisation des accès.

Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

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

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents, dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés, bassins de stockage,...).

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

Tout bâtiment doit être équipé d'un système de stockage souterrain d'un volume de 1 000 litres par 100 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 1 000 litres.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

#### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Les lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrées.

### **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Dans le secteur UCa, le recul maximal doit être situé entre 6 et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Dans le secteur UCb, l'implantation des bâtiments doit être compatible avec les emprises figurant au schéma d'organisation défini par les orientations d'aménagement particulières à ce secteur.

### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Les piscines doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum par rapport à ces limites.

- Dans le secteur UCa, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'autre limite.

Pour les constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri bas » tels que définis à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », ce recul pourra être ramené à 2 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

- Dans le secteur UCb, l'implantation des bâtiments doit être compatible avec les emprises au sol figurant au schéma d'organisation défini par les orientations d'aménagement et de programmation à ce secteur.

### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés à 8 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables dans le secteur UCb.

### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 10% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. L'emprise au sol des annexes est limitée à 5%.



## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut dépasser 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures comprises.

Dans le secteur UCb, cette hauteur ne peut dépasser 7 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur maximale des annexes des constructions, calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation de ces annexes, ne peut dépasser :

- 6 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » accolées au bâtiment principal ;
- 4,5 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » isolées.
- 3 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Mineures » accolées et 2m50 par rapport au faîtage pour les « Mineures » isolées.
- 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.

L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes « Majeures » telles que définies à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la zone.

### **1° Les annexes**

Les constructions annexes « Majeures » doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **2° Les murs**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

### 3° Les toitures

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent être de formes régulières, simples sans débordement sur les pignons et doivent comporter deux pans de pentes comprises entre 35° et 45° et être parallèles à la voie.

Toutefois, les constructions annexes « Mineures » peuvent disposer de pentes minimales pouvant aller jusqu'à 15° et les pentes des « Abris bas » ne sont pas réglementées.

Lorsque les toitures sont végétalisées sur un ou 2 plans, les pentes indiquées ci-dessus sont d'application (entre 35° et 45°) sauf dans le cas des constructions annexes où elles doivent respecter une pente minimale de 3%.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Dans le secteur UCa, les toitures doivent être couvertes de tuiles plates petit moule.

Les toitures doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie. Toutefois :

- Dans le secteur UCa, les toitures doivent être parallèles à la voie.

Dans le secteur UCb, les toitures doivent être compatibles avec l'orientation figurant au schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

Sont interdits :

1. les toitures terrasses sauf pour « les abris bas » et les bâtiments publics ;
2. les toitures à la mansart
3. les tuiles de rives ;
4. les toitures à un seul versant, à l'exception des constructions annexes accolées à une construction ou à un mur ;
5. Les couvertures en tôles ondulées métalliques ou plastiques, de fibrociment, bardeaux asphaltés bitumés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements doit présenter des formes courbes ou arrondies.

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

#### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

#### **5° Les clôtures**

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- a) si le talus est supérieur à 70 cm par rapport à la voie,
  - soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un mur bahut de 70 cm de haut pour retenir les terres pouvant être surmonté d'un grillage ou de lisses en bois éventuellement doublé d'une haie végétale, l'ensemble d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètres ;
- b) si le talus est inférieur à 70 cm ou inexistant,
  - soit d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un mur ou mur bahut de 70 cm pouvant être surmonté d'un grillage ou de lisses en bois doublé éventuellement d'une haie végétale, le tout talus compris d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètres.

Ne sont autorisés, en ce qui concerne les clôtures grillagées, que les poteaux en bois, béton ou les poteaux métalliques de profil en T.

Sont interdits : Les grillages en panneaux de fils de fer soudés doublés ou non et les lattes de bois ajourés.

Dans le secteur UCb, les clôtures situées dans le cône de vue figurant au schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement particulières, doivent permettre de conserver la vue sur la plaine du clos Marais.

### **ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP, le nombre minimal de places ne pouvant être inférieur à 2.

Cette disposition s'impose aussi en cas de réalisation de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création de SDP.

Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de restauration ou d'hôtellerie, les aires de stationnement doivent être adaptées à l'ampleur des capacités d'accueil de la construction envisagée.

## **ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Le taux d'espaces verts ne peut être inférieur à 60% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. Ces espaces verts doivent être des espaces plantés de pleine terre et ne comprennent pas les accès, les parkings et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Toute construction doit être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain dont 30% d'essences fruitières.

L'alinéa précédent ne s'applique pas au secteur UCb où les plantations d'arbres à hautes tiges doivent être compatibles avec le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

Les haies doivent être bocagères et composées de variétés multiples.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151.-23 et figurant aux documents graphiques doivent être protégés selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis, ...  
. Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrites.

## **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

## **ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**CHAPITRE 4**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UD**

---

---

## **ZONE UD – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UD correspond à la partie de la commune située entre le Petit-Gué et les Houveaux.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements des sols, quelles que soient leurs superficie et dimensions, non liées à la réalisation d'une construction admises dans la zone ;
- Les dépôts de toute nature (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ...).

### **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 Sont admis :**

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne soient ni bruyantes ni polluantes et compatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions annexes isolées telles que garage, abris de jardin, ..., à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 15 % de la construction principale ;
- les installations classées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction admise dans la zone.

## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone UD est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

### Protection des zones humides

Une partie de la zone UD est concernée par des zones humides (Cf. Dispositions générales et annexes du règlement).

## **ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de secours, puissent faire demi-tour.

### 3.2. Conditions relatives aux accès

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.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La longueur des accès est limitée à 50 mètres.

Le terrain d'assiette du projet doit être desservi par une voie adaptée à l'opération et à la construction. Il doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable.

Les divisions parcellaires contiguës devront prévoir la mutualisation des accès. Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

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



## **ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents, dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés, bassins de stockage,...).

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

Tout bâtiment doit être équipé d'un système de stockage souterrain d'un volume de 1 000 litres par 100 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 1 000 litres.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Les lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrées.

## **ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ne peuvent être implantées que dans une bande de 6 à 25 mètres par rapport aux voies publiques, à l'exception des constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri Bas », tels que définis à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », dont le recul pourra être ramené à 2,50 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

## **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives ;

Pour les constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri Bas », ce recul pourra être ramené à 2,50 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

## **ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés à 8 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété, dans le secteur concerné.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

## **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (hors annexe) ne peut excéder 10% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. L'emprise au sol des annexes est limitée à 5%.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions ne peut dépasser 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures comprises.

Toutefois, la hauteur maximale des annexes des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation de ces constructions annexes ne peut dépasser :

- 6 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » accolées au bâtiment principal ;
- 4,5 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » isolées ;
- 3 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Mineures » accolées et 2m50 par rapport au faîtage pour les « Mineures » isolées.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux projets publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.

L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes « Majeures » telles que définies à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la zone.

### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes « Majeures » doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les constructions annexes « Mineures » doivent être harmonieuses dans leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures).

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## 2° Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

## 3° Les toitures

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent être de formes régulières, simples sans débordement sur les pignons et doivent comporter deux pans de pentes comprises entre 35° et 45° et être parallèles à la voie.

Toutefois, les constructions annexes « Mineures » peuvent disposer de pentes minimales pouvant aller jusqu'à 15° et les pentes des « Abris bas » ne sont pas réglementées.

Lorsque les toitures sont végétalisées sur un ou 2 plans, les pentes indiquées ci-dessus sont d'application (entre 35° et 45°) sauf dans le cas des constructions annexes où elles doivent respecter une pente minimale de 3%.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Sont interdits :

1. les toitures terrasses sauf pour « les abris bas » et les bâtiments publics ;
2. les toitures à la mansart
3. les tuiles de rives ;
4. les toitures à un seul versant, à l'exception des constructions annexes accolées à une construction ou à un mur ;
5. Les couvertures en tôles ondulées métalliques ou plastiques, de fibrociment, bardeaux asphaltés bitumés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants soit de châssis vitrés posés et encastés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements doit présenter des formes courbes ou arrondies.

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

#### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

#### **5° Les clôtures**

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec soin. Les matériaux les composant doivent assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur pouvant être doublé d'une haie végétale,

Ne sont autorisés, en ce qui concerne les clôtures grillagées, que les poteaux en bois, béton ou les poteaux métalliques de profil en T.

Sont interdits :

- Les grillages en panneaux de fils de fer soudés doublés ou non et les lattes de bois ajourés ;
- Les murs ;
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, châtaigniers, brandes, plaques de fibrociment, canisses et brise vues plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, associations de matériaux hétéroclites et les matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit en ciment gris.

### **ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP, le nombre minimal de places ne pouvant être inférieur à 2.

Cette disposition s'impose aussi en cas de réalisation de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création de SDP.

Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de restauration ou d'hôtellerie, les aires de stationnement doivent être adaptées à l'ampleur des capacités d'accueil de la construction envisagée.

## **ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Le taux d'espaces verts ne peut être inférieur à 60% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. Ces espaces verts doivent être des espaces plantés de pleine terre et ne comprennent pas les accès, les parkings et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Toute construction doit être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain dont 30% d'essences fruitières.

Les haies doivent être bocagères et composées de variétés multiples.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent être protégés selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis, ... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrites.

## **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

## **ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE**

---

---

## **ZONE UE – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE correspondant à la Pinsonnière.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements des sols, quelles que soient leurs superficie et dimensions, non liées à la réalisation d'une construction admises dans la zone ;
- Les dépôts de toute nature (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ...).

### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Sont admis :**

- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la restauration, à l'hôtellerie, à condition qu'elles ne soient ni bruyantes, ni polluantes et compatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions annexes isolées telles que garage, abris de jardin, ..., à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 20 % de la de la construction principale ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction admise dans la zone ;



## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone UE est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

### Protection des zones humides

Une partie de la zone UE est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan de zonage).

## **ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de secours, puissent faire demi-tour.

### 3.2. Conditions relatives aux accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La longueur des accès est limitée à 50 mètres.

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.

Le terrain d'assiette du projet doit être desservi par une voie adaptée à l'opération et à la construction. Il doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable.

Les divisions parcellaires contiguës devront prévoir la mutualisation des accès.

Si un accès existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

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

## **ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents, dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés, bassins de stockage,...).

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

Tout bâtiment doit être équipé d'un système de stockage souterrain d'un volume de 1 000 litres par 100 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 1 000 litres.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents est interdite.

### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Les lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrées.

## **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 8m et 30m par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 8 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives.

Pour les constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri bas » tels que définis à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », ce recul pourra être ramené à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés à 8 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (hors annexe) ne peut excéder 8% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. L'emprise au sol des annexes est limitée à 5%.

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut dépasser 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures comprises.

Toutefois, la hauteur maximale des annexes des constructions, calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation de ces constructions annexes, ne peut dépasser :

- 6 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » accolées au bâtiment principal ;

- 4,5 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » isolées ;
- 3 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Mineures » accolées et 2,50 mètres par rapport au faîtage pour les « Mineures » isolées.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.

L'aspect général des clôtures, doit s'harmoniser, avec la typologie dominante de la zone.

### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes « Majeures » doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les constructions annexes « Mineures » doivent être harmonieuses dans leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures).

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **2° Les murs**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

### **3° Les toitures**

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent être de formes régulières, simples sans débordement sur les pignons et doivent comporter deux pans de pentes comprises entre 35° et 45° et être parallèles à la voie.

Toutefois, les constructions annexes « Mineures » peuvent disposer de pentes minimales pouvant aller jusqu'à 15° et les pentes des « Abris bas » ne sont pas réglementées.

Lorsque les toitures sont végétalisées sur un ou 2 plans, les pentes indiquées ci-dessus sont d'application (entre 35° et 45°) sauf dans le cas des constructions annexes où elles doivent respecter une pente minimale de 3%.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Sont interdits :

1. les toitures terrasses sauf pour « les abris bas » et les bâtiments publics ;
2. les toitures à la mansart
3. les tuiles de rives ;
4. les toitures à un seul versant, à l'exception des constructions annexes accolées à une construction ou à un mur ;
5. Les couvertures en tôles ondulées métalliques ou plastiques, de fibrociment, bardeaux asphaltés bitumés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements doit présenter des formes courbes ou arrondies.

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

#### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

#### **5° Les clôtures**

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec soin. Les matériaux les composant doivent assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent être constituées d'une haie végétale pouvant être doublée d'une clôture avec fils lisses ou d'un grillage torsadé de 1,50 mètre de hauteur maximale.

Ne sont autorisés que les poteaux en bois.

Les grillages en panneaux de fils de fer soudés doublés ou non et les lattes de bois ajourés sont interdits.

## **ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé pour les constructions une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre minimal de places ne pouvant être inférieur à 2.

Cette disposition s'impose aussi en cas de réalisation de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création de SDP.

Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de restauration ou d'hôtellerie, les aires de stationnement doivent être adaptées à l'ampleur des capacités d'accueil de la construction envisagées et le stationnement sur la voirie associé à la capacité d'accueil est proscrit.

## **ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Le taux d'espaces verts ne peut être inférieur à 80% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. Ces espaces verts doivent être des espaces plantés de pleine terre et ne comprennent pas les accès, les parkings et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Toute construction doit être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain dont 30% d'essences fruitières.

Les haies doivent être bocagères et composées de variétés multiples.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 et figurant aux documents graphiques doivent être protégés selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrites.

## **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

## **ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des Communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**CHAPITRE 6**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UF**

---



---

## **ZONE UF – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UF correspond à Cheval-Mort.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements des sols, quelles que soient leurs superficie et dimensions, non liées à la réalisation d'une construction admises dans la zone ;
- Les dépôts de toute nature (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ...).

### **ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Sont admis :**

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne soient ni bruyantes ni polluantes et compatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions annexes isolées telles que garage, abris de jardin etc..., à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 20 % de la construction principale ;
- les installations classées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction admise dans la zone.

## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Protection des zones humides

Une partie de la zone UF est concernée par des zones humides. (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan de zonage).

## **ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de secours, puissent faire demi-tour.

### 3.2. Conditions relatives aux accès

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.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La longueur des accès est limitée à 50 mètres.

Le terrain d'assiette du projet doit être desservi par une voie adaptée à l'opération et à la construction. Il doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable.

Les divisions parcellaires contiguës devront prévoir la mutualisation des accès.

Si un accès est existant sur la parcelle contiguë, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

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

## **ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents, dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés, bassins de stockage,...).

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

Tout bâtiment doit être équipé d'un système de stockage souterrain d'un volume de 1 000 litres par 100 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 1 000 litres.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Les lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrées.

## **ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives.

Pour les constructions annexes séparées de type « Majeure », telles que définies à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », ce recul pourra être ramené à 4 mètres.

Pour les constructions annexes séparées de type « Mineure » ou « Abri bas ce recul pourra être ramené à 1,50 mètre.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés à 8 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

## **ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 10% de la surface de la partie du terrain située dans la zone concernée.

## **ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions ne peut dépasser 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures comprises.

Toutefois, la hauteur maximale des annexes des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation de ces constructions annexes ne peut dépasser :

- 6 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » accolées au bâtiment principal ;
- 4,5 mètres par rapport au faîtage pour les constructions annexes « Majeures » isolées.
- 3 mètres par rapport au faîtage pour constructions annexes « Mineures » accolées et 2m50 par rapport au faîtage pour les « Mineures » isolées.

## **ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.

L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes « Majeures » telles que définies à l'Article 7 du titre I « Dispositions Générales », et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la zone.

### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes « Majeures » doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **2° Les murs**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

### **3° Les toitures**

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent être de formes régulières, simples sans débordement sur les pignons et doivent comporter deux pans de pentes comprises entre 35° et 45° et être parallèles à la voie.

Toutefois, les constructions annexes « Mineures » peuvent disposer de pentes minimales pouvant aller jusqu'à 15° et les pentes des « Abris bas » ne sont pas réglementées.

Lorsque les toitures sont végétalisées sur un ou 2 plans, les pentes indiquées ci-dessus sont d'application (entre 35° et 45°) sauf dans le cas des constructions annexes où elles doivent respecter une pente minimale de 3%.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Sont interdits :

1. les toitures terrasses sauf pour « les abris bas » et les bâtiments publics ;
2. les toitures à la mansart
3. les tuiles de rives ;
4. les toitures à un seul versant, à l'exception des constructions annexes accolées à une construction ou à un mur ;
5. Les couvertures en tôles ondulées métalliques ou plastiques, de fibrociment, bardeaux asphaltés bitumés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants soit de châssis vitrés posés et encastés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements doit présenter des formes courbes ou arrondies.

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

#### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

#### **5° Les clôtures**

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres doublé d'une haie végétale.

- soit d'un muret de 0,70 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximale de 1 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Ne sont autorisés, en ce qui concerne les clôtures, que les poteaux en bois, béton ou les poteaux métalliques de profil en T.

Sont interdits :

- Les grillages en panneaux de fils de fer soudés doublés ou non et les lattes de bois ajourés.
- Les murs ;
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, châtaigniers, brande, plaques de fibrociment, canisses et brise vues plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, associations de matériaux hétéroclites et les matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit en ciment gris.

## **ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, le nombre minimal de places ne pouvant être inférieur à 2.

Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de restauration ou d'hôtellerie, les aires de stationnement doivent être adaptées à l'ampleur des capacités d'accueil de la construction envisagée.

Le stationnement réalisé dans les constructions doit l'être en rez-de-chaussée, cela interdit notamment la réalisation de rampe pour les sous-sols.

## **ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Le taux d'espaces verts ne peut être inférieur à 60% de la surface du terrain situé dans le secteur considéré. Ces espaces verts doivent être des espaces plantés de pleine terre et ne comprennent pas les accès, les parkings et les terrasses.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Toute construction doit être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain dont 30% d'essences fruitières.

Les haies doivent être bocagères et composées de variétés multiples.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 et figurant aux documents graphiques doivent être protégés selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pose de paillis, . . . . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrites.

### **ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

### **ARTICLE UF 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.



**CHAPITRE 7**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UG**

---

---

## **ZONE UG – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UG à vocation commerciale et artisanale correspond aux activités économiques dans le secteur « les Godigny » et à proximité du lieu-dit « le Pont du Petit Gué ».

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les types d'occupation et utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UG 2.

### **ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Sont admis :**

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires à l'activité commerciale ou artisanale et intégrées aux bâtiments accueillant l'activité ;
- les installations classées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction admise dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

#### **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

##### Protection des zones humides

Une partie de la zone UG est concernée par des zones humides (Cf. Dispositions générales et annexes du règlement) .

## **ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### 3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de secours, puissent faire demi-tour.

### 3.2. Conditions relatives aux accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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 une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents, dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant de limiter l'imperméabilisation des sols peuvent être des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés, bassins de stockage,...).

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

#### 4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Les lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrées.

### **ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives.

### **ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

## **ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle..

## **ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut dépasser 12 mètres au faîtage, cheminées et superstructures comprises.

## **ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.

L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes et les clôtures, doit s'intégrer dans l'environnement.

### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

### **2° Les murs**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

### **3° Les toitures**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, les toitures des constructions doivent être au moins à deux pans.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, la pente des toitures ne peut être inférieure à 20°. Les matériaux de couverture doivent être de teinte foncée.

Sont interdits les toitures terrasses.

L'encombrement des châssis de toit ne peut excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

#### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages.

#### **5° Les clôtures**

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages.

Elles doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé d'une haie végétale.

Ne sont autorisés, en ce qui concerne les clôtures, que les poteaux en bois, béton ou en ciment ou les poteaux métalliques de profil en T.

Sont interdits :

- les murs ;
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, châtaigniers, brande, plaques de fibrociment, canisses et bris vues plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, associations de matériaux hétéroclites et les matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit en ciment gris.

### **ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de restauration ou d'hôtellerie, les aires de stationnement doivent être adaptées à l'ampleur des capacités d'accueil de la construction envisagée.

### **ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Toute construction doit être accompagnée de plantations à hautes tiges suffisamment denses pour permettre son intégration dans l'environnement.

Les haies doivent être bocagères et composées de variétés multiples.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pose de paillis, ... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrites.

### **ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UG 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

### **ARTICLE UG 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER**

---



---

## **ZONE AU – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU correspond à la Mare Barbaut.

Elle concerne des espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics dans cette zone étant inexistantes ou insuffisants, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la zone.

### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les types d'occupation et utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article AU 2 et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions à destination agricole à condition qu'elles soient facilement démontables.

### **ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et les accès ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions, si par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

### **1° Les toitures**

La pente des toitures ne peut être inférieure à 20°. Les matériaux de couverture doivent être de teinte foncée ou se rapprochant le plus possible des teintes des couvertures traditionnelles.

### **2° Les matériaux**

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

## **ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement n'est pas réglementé.

### **ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

Pour tendre vers l'objectif zéro phytosanitaires, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pose de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont proscrites.

### **ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

### **ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

### **ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES**

---

---

## **ZONE A – CARACTERE DE LA ZONE**

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

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Sont admis :**

- Les constructions nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à proximité des bâtiments d'exploitation agricoles sauf si ces constructions sont liées à une exploitation nouvelle, ces constructions devant être intégrées aux sites et paysages ;
- les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les piscines à condition d'être situées dans un rayon maximal de 20m de l'habitation ;
- la réfection, l'adaptation et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de préserver une unité architecturale avec le bâti existant ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans la zone A sous réserve qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial ;
- l'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants ;
- les terrassements, exhaussements et affouillements des sols à condition d'être nécessaires aux travaux d'assainissements agricoles ;
- les installations classées à condition d'être liées à l'activité agricole et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides (Cf. dispositions générales et annexes du règlement).

## **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### **3.1 Accès**

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des engins de lutte contre l'incendie. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### **3.2 Voirie**

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

## **4.2 Assainissement**

### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement aux réseaux d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2.2 Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

### **4.2.3 Réseaux d'électricité et de téléphone**

Lorsque les réseaux d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements à ces réseaux doivent l'être également sur le terrain d'assiette des constructions et aménagements.

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Le long des RD 191, RD 23 et RD 13 aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 mètres de l'axe de ces voies et à moins de 100 m de la RN 12.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension des constructions existantes.

Le long des autres voies, les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être implantées à une distance minimum de 8 mètres par rapport à la limite de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au faîtage avec un recul minimum de 6 mètres.

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

Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'habitation l'implantation doit se faire :

- Soit en continuité du bâtiment d'habitation s'il est existant,
- Soit à une distance de 30 mètres maximale d'un bâtiment d'élevage.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation des travaux, ne peut dépasser :

- 10 mètres au faîtage pour les constructions à destination d'habitation, cheminées et superstructures comprises ;
- 15 mètres au faîtage pour les constructions à destination agricole, cheminées et superstructures comprises.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions, si par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.



### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

### **2° Les murs**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité et donner des garanties de bonne conservation.

### **3° Les toitures**

Les toitures locales traditionnelles doivent être de formes régulières et simples.

Les toitures des constructions à destination d'habitation ou à destination agricole doivent être à deux pans.

Pour les constructions à destination d'habitation, les pentes doivent être comprises entre 35° et 45° et les toitures couvertes de tuiles plates, petit moule de préférence, ou de chaume.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Pour les constructions à destination agricole, la pente des toitures ne peut être inférieure à 20°. Les matériaux de couverture doivent être de teinte brune ou vert foncée ou se rapprochant le plus possible des teintes des couvertures traditionnelles.

Sont interdits :

1. les toitures terrasses, les toitures à la mansart ;
2. les tuiles de rives ;
3. les toitures à un seul versant, à l'exception des constructions annexes accolées à une construction ou à un mur ;
4. les couvertures en bardeaux asphaltés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements présentera des formes courbes ou arrondies.

#### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages. Les couleurs claires sont à proscrire.

Pour les bâtiments agricoles, la teinte dominante doit être foncée et proche de la palette végétale.

#### **5° Les matériaux**

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

#### **6° Les clôtures**

Elles doivent être constituées :

- d'une haie d'essences végétales locales doublée ou non d'un grillage en grosse maille, de fils lisses, barbelés ou lisses en bois et poteaux en bois n'excédant pas plus de 1,50 mètres de hauteur ;
- d'un grillage en grosse maille ou de fils lisses, barbelés ou lisses en bois et poteaux en bois n'excédant pas plus de 1,50 mètres de hauteur.

Sont interdites :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit en ciment gris.

### **ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Obligation de planter et de protection**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

### **13.2. Objectif zéro phytosanitaires**

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pose de paillis, ... Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles que la renouée du Japon sont proscrites.

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La règle relative au coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementée.

### **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

### **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

---

## **ZONE N – CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Sont admis :**

- les abris destinés à l'hébergement des animaux à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> par hectare et qu'ils soient intégrés aux sites et paysages ;
- les abris de jardins en bois à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la réfection, l'adaptation et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de préserver une unité architecturale avec le bâti existant ;
- l'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient intégrées au site et paysage ;
- l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation à la date d'approbation du PLU et dans la continuité bâtie existante ;
- Les piscines et courts de tennis liés à une habitation existante situés dans un rayon de 20m de l'habitation.

## **2.2 Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides (Cf. dispositions générales et annexes du règlement).

## **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### **3.1 Accès**

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des engins de lutte contre l'incendie. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### **3.2 Voirie**

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

## **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique, par le plus petit nombre possible de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

## **4.2. Assainissement**

### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

### 4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés.

## **4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 mètres de l'axe des RD 191, RD 23 et RD 13.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Pour les autres voies, les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être implantées à une distance minimum de 8 mètres par rapport à la limite de la voie.

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

Les constructions destinées à l'hébergement des animaux et les abris de jardins doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions ne peut excéder 3 mètres par rapport au faitage pour les constructions destinées à l'hébergement des animaux et pour les abris de jardins.

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximale de cette extension peut être identique à celle du bâtiment existant.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées 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.



L'aspect général des constructions, y compris les constructions annexes et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la zone.

### **1° Les constructions annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues comme un prolongement du bâtiment principal avec lequel elles doivent s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

### **2° Les murs**

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

### **3° Les toitures**

Les toitures locales traditionnelles doivent être de formes régulières et simples. Les

toitures des constructions à destination d'habitation doivent être à deux pans.

Pour les constructions à destination d'habitation, les toitures doivent être couvertes de tuiles plates, petit moule de préférence, ou de chaume.

Lorsque les toitures sont couvertes de chaume, leur pente peut être supérieure à 45°.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sur les toitures en chaume, la couverture des percements doit présenter des formes courbes ou arrondies.

### **4° Les couleurs**

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent permettre l'intégration dans les sites et paysages : les couleurs doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments, la teinte dominante doit être foncée et proche de la palette végétale.

### **5° Les matériaux**

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

## **6° Les clôtures**

Les clôtures, notamment le long des voies, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'une haie d'essences végétales locales doublée ou non d'un grillage en grosse maille, de fils lisses ou barbelés et poteaux en bois n'excédant pas plus de 1,50 mètres de hauteur ;
- soit d'un grillage en grosse maille ou de fils lisses ou barbelés et poteaux en bois n'excédant pas plus de 1,50 mètres de hauteur ;

Sont interdites :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, châtaigniers, brande, plaques de fibrociment, canisses et brise vues plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit en ciment gris.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essences locales.

Les haies doivent être constituées d'essences locales.

Toute construction et ses réseaux doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres par rapport à un élément porté au plan n°4 des EPP annexé au présent document.

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation selon les prescriptions générales ou spécifiques à l'élément, stipulées dans le document « Eléments du Paysage à Protéger ».

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La consommation énergétique des nouveaux bâtiments devra respecter les labels de performances énergétiques en vigueur (actuellement RT 2012).

**ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

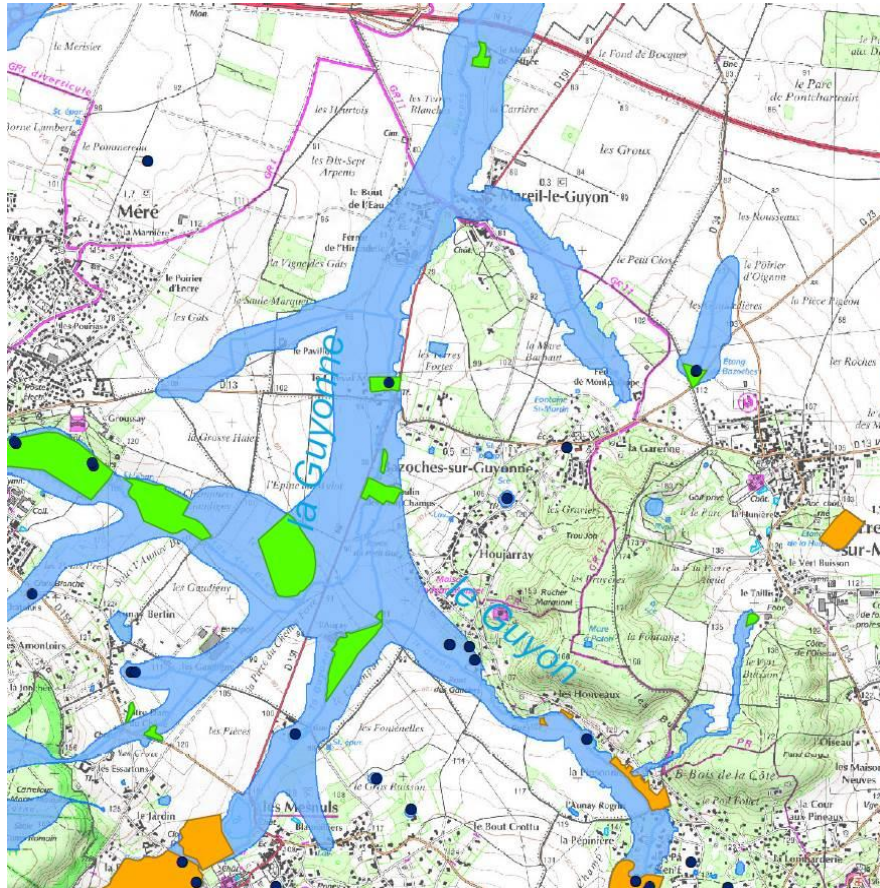
## **ANNEXES**

# ANNEXE 1

## ZONES HUMIDES

20 - Recensement partiel des zones humides (été 2011)

SAGE de la Mauldre - Révision de l'état des lieux



## **ARTICLE 2 DU SAGE DE LA MAULDRE**

Le présent article concerne tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, et visés par la rubrique suivante :

- l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais (rubrique 3.3.1.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement).

La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires.

Ces mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité.

Toutefois, si l'une des situations listées ci-dessous est démontrée, alors ce sont les règles de compensation prévues par le SDAGE qui s'appliquent :

Liste des exceptions à la compensation à hauteur de 250 % de la surface détruite :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de réseau de transport ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement;

OU

- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

## **DISPOSITION D6.83 DU SDAGE**

### ***Disposition D6.83. Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides***

#### **Rappel réglementaire**

Les études d'incidence et d'impact doivent préciser les mesures compensatoires (articles R.122-5-I, R.214-6 et R.214-32 du code de l'environnement) afin de permettre l'évaluation de leur efficacité et de leur pérennité.

Toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées :

- la mise en oeuvre du principe « éviter, réduire et compenser » ;
- l'identification et la délimitation de la zone humide (articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en 2009) ;
- l'analyse des fonctionnalités et des services écosystémiques de la zone humide à l'échelle de l'opération et à l'échelle du bassin versant de masse d'eau ;
- l'estimation de la perte générée en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayère à brochets...) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration...);
- l'examen des effets sur l'atteinte ou le maintien du bon état ou du bon potentiel ;
- l'étude des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur les zones humides, le projet présenté a été retenu.

#### **Réduire, puis compenser les impacts sur les zones humides**

Afin d'atteindre l'objectif précité, pour contrebalancer les dommages causés par la réalisation des projets visés ci-avant et ainsi éviter la perte nette de surface et des fonctionnalités des zones humides, les mesures compensatoires doivent permettre de retrouver des fonctionnalités au moins équivalentes à celles perdues, en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée.

Dans les autres cas, la surface de compensation est *a minima* de 150 % par rapport à la surface impactée.

De plus, dans tous les cas, des mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides définies ci-après, sont à prévoir.

D'une manière générale, les mesures compensatoires privilégient les techniques « douces » favorisant les processus naturels.

Il est rappelé que, dans le cas de mesures compensatoires portant sur les zones humides et conformément à la réglementation applicable et/ou à la jurisprudence administrative, les précisions apportées dans le dossier de demande portent notamment sur la pérennité des mesures proposées, en particulier sur les aspects fonciers, les modalités de gestion du site et le calendrier de mise en oeuvre.

Conformément à la réglementation applicable, la pérennité et l'efficacité de la compensation font l'objet d'un suivi dont la durée sera déterminée par l'autorité administrative en fonction de la nature et de la durée du projet, mais aussi des mesures de compensation, avec restitution régulière à cette autorité.

En cas de dérive, voire d'échec, de tout ou partie des mesures compensatoires, le maître d'ouvrage propose des mesures correctives et adapte en conséquence son dispositif de suivi et d'évaluation.

Il est recommandé que l'autorité administrative chargée du suivi de ces mesures cartographie et établisse un tableau de bord des mesures compensatoires programmées et réalisées.

### **Mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides**

Pour assurer la pérennité des zones humides et au titre des mesures d'accompagnement soutenant leur gestion, le pétitionnaire proposera :

- soit une compensation complémentaire à hauteur de 50 % de la surface impactée par le projet ;
- soit une ou plusieurs actions participant :
  - . à la gestion de zones humides sur un autre territoire du bassin Seine-Normandie, en priorité dans la même unité hydrographique,
  - . ou à l'amélioration des connaissances sur les espèces, les milieux ou le fonctionnement de zones humides identifiées ;
- soit une combinaison des deux mesures d'accompagnement précédentes.

### **Cas des territoires à forts enjeux**

Compte tenu de l'importance des fonctionnalités de certaines zones humides, parfois la perte générée par une opération ne peut être contrebalancée par des mesures compensatoires.

Il est alors recommandé que l'autorité administrative compétente s'oppose aux déclarations et refuse les autorisations impactant les fonctionnalités des zones humides sur les territoires à forts enjeux environnementaux.