

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de RUFFEY-LES-ECHIREY (Code INSEE 21535)



PIECE 3 – RÈGLEMENT TEXTUEL MODIFIÉ

Règlement initial produit par ATELIER DU TRIANGLE
Modifié à la marge dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 par DORGAT

Historique du PLU :

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/02/2014

Modification de droit commun du 23/09/2019

Modification par déclaration de projet valant mise
en comptabilité du 23/09/2019

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté du
Maire du 24/05/2023

Modification simplifiée n°1 du PLU
approuvée par délibération du
20/12/2023

SIGNATURE DU MAIRE ET VISA :
Nom / prénom/cachet
Le

DOSSIER D'APPROBATION



3 avenue de la Découverte -21 000 DIJON
03.80.73.05.90 - dorgat@dorgat.fr



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>1</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>6</u>
ZONE UA	7
ZONE UD	15
ZONE UE	24
<u>TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER</u>	<u>30</u>
ZONE 1AU	31
ZONE 2AU	39
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>41</u>
ZONE A	42
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>49</u>
ZONE N	50

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **RUFFEY-LÈS-ÉCHIREY**.

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

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- Les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'archéologie ;

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA** correspondant à la zone urbaine à caractère ancien

La zone **UD** correspondant à la zone urbaine où prédominent les maisons individuelles

La zone **UE** correspondant aux activités économiques

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU** correspond aux zones à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesse naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

Un secteur **Aa** correspondant au secteur agricole inconstructible.

Un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Un secteur **As** dans lequel les aménagements et installations destinés au stationnement sont autorisés.

Le secteur **Ax** correspondant aux activités existantes pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées 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.

Elle comprend :

Un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Un secteur **Nj** correspondant aux jardins familiaux où sont autorisées les abris de jardin.

Un secteur **NL** correspondant aux équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1_9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- L'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- La qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

VOCATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère ancien où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les activités agricoles
- 2 - les terrains de camping et de caravanage,
- 3 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 4 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes, et autres véhicules de loisirs.
- 5 - le stationnement des caravanes isolées (demande d'autorisation à formuler auprès de la commune si le stationnement excède 3 mois)
- 6 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2 - Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol destinées :
 - 2.1 - aux constructions à usage hôtelier seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - 2.2 - aux constructions à usage d'activités économiques seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et s'il ne s'agit pas de constructions à usage de commerce de plus de 300 m2 de surface de plancher,
 - 2.3 - aux constructions à usage d'entrepôts commerciaux seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et si elles n'excèdent pas 300 m2 de surface de plancher,
 - 2.4 - aux abris de jardins seulement si la surface au sol n'excède pas 10 m2 et dans la limite d'une construction de ce type par terrain,
 - 2.5 - aux extensions, limitées à 30 m2, et les réhabilitations, à usage agricole, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - 2.6 - aux installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et des dits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

1 - Les constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur **le terrain objet de la demande ou sur** les parcelles limitrophes,

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §2 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés **librement** à l'alignement.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

3 - Lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- soit en respectant la marge d'isolement définie au § 2.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

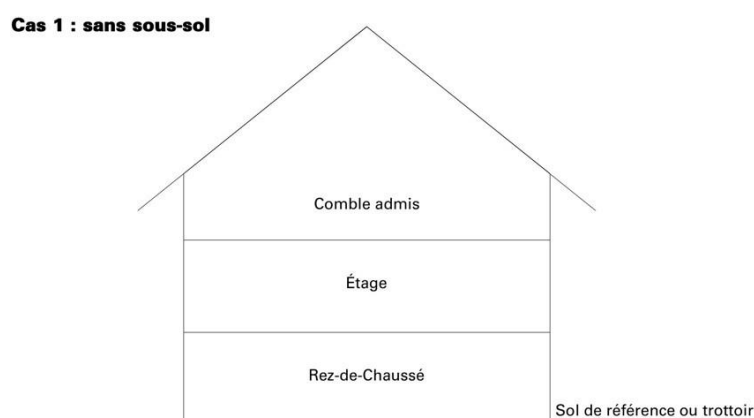
A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

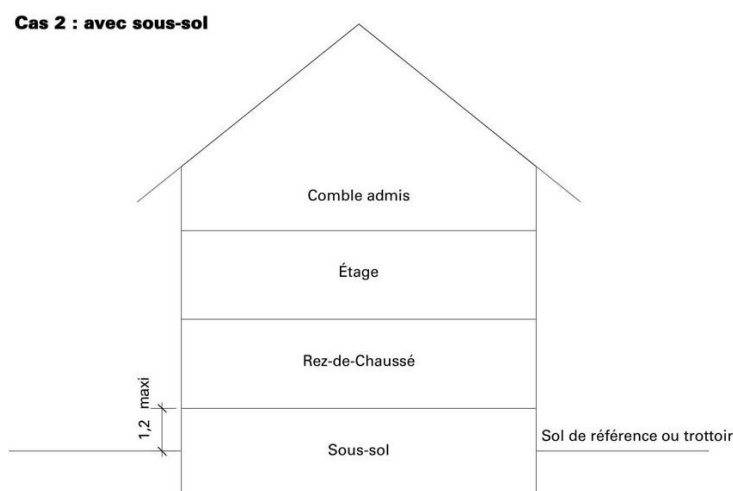
Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
 - . soit du sol existant s'il y a retrait.



Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.



2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

5 - Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UA 11. – ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants ou à quatre versants. Les croupes sont autorisées.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances, et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.
- Les pentes de toitures sont comprises entre 34 et 45°.

Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture sont d'aspect :
 - . tuiles plates,
 - . tuiles mécaniques,
 - . tuiles vernissées,
 - . bac acier peint ou en zinc.

Règlement initial produit par ATELIER DU TRIANGLE et modifié à la marge par DORGAT dans le cadre de la MSn°1 - mai 2023

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir, ...) sont strictement interdites. Toutefois, la règle précédente ne s'applique pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants couverts d'une toiture de couleur sombre.

- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricoles, les toitures apparentes en aspect tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites.

Les règles sur les formes, matériaux et couleurs de toiture pourront être écartées pour les vérandas et pergolas (notamment bioclimatiques), sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'intérêt des constructions et lieux avoisinants.

Matériaux et couleurs :

- Les façades doivent présenter un aspect peint ou enduit à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives implantées à 50 cm de la limite,
- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,70 m,
- . soit par des grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

Lorsque la clôture est un mur plein, la hauteur minimum sera de 1,60 m ou à l'identique des murs anciens existants.

La hauteur et l'aspect des piliers de clôtures pourront s'harmoniser avec la hauteur et l'aspect des piliers anciens existants.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

- Les abris de jardins doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- . constructions légères en aspect bois ou autres matériaux de couleurs discrètes,
- . toiture à un versant (si celle-ci est contiguë au bâtiment principal) ou toiture à deux versants,
- . couverture en aspect tuiles, bac acier teinté ou produit bitumeux en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- . possibilité d'adjonction d'une tonnelle dans la limite des surfaces autorisées.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement :

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

2 - Il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation :*

1 place par logement de 80 m² de surface de plancher.

1 place en plus par logements de plus de 80 m² de surface de plancher, en garage, et au sein de l'espace clôturé.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

Pour les opérations de plus de 3 logements, l'aménagement devra prévoir un local pour les cycles.

- *pour les activités :*

Pour les activités supérieures à 250 m², le parc de stationnement devra représenter entre 35 et 50% de la surface de plancher du bâtiment.

Les surfaces existantes affectées au stationnement à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur doivent obligatoirement être conservées ou compensées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences locales.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol
Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité, ...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UD

VOCATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à faible densité où prédominent les habitations pavillonnaires, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les bâtiments pour l'activité agricole
- 2 - les terrains de camping et de caravanage,
- 3 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 4 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes et autres véhicules de loisirs,
- 5 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- 6 - les stationnement des caravanes isolées (demande d'autorisation à formuler auprès de la commune si le stationnement excède 3 mois).

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol destinées :

- 1 - aux constructions à usage hôtelier seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 2 - aux constructions à usage d'activités économiques seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et s'il ne s'agit pas de constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de plancher,
- 3 - aux constructions à usage d'entrepôts commerciaux seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et si elles n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher,
- 4 - aux abris de jardins seulement si la surface au sol n'excède pas 10 m² et dans la limite d'une construction de ce type par terrain,
- 5 - aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

- Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et des dits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

- Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit permettre le raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

- Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m sans être supérieur à 8-10 mètres.

3 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §2 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les annexes et les abris de jardins peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement
- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés librement à l'alignement.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

3 - Les constructions peuvent également jouxter les limites séparatives si l'une des conditions énoncées ci-après est respectée :

- . la construction vient s'appuyer sur une autre construction en limite séparative.

- . les constructions mitoyennes sont édifiées en même temps.
- . leur hauteur mesurée à l'égout du toit (chénaux, gouttières,...), à l'aplomb de la limite séparative par rapport au niveau naturel du terrain voisin, ne peut dépasser 3,20 m.
- . il s'agit d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contiguës, la distance les séparant doit être d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, de bords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

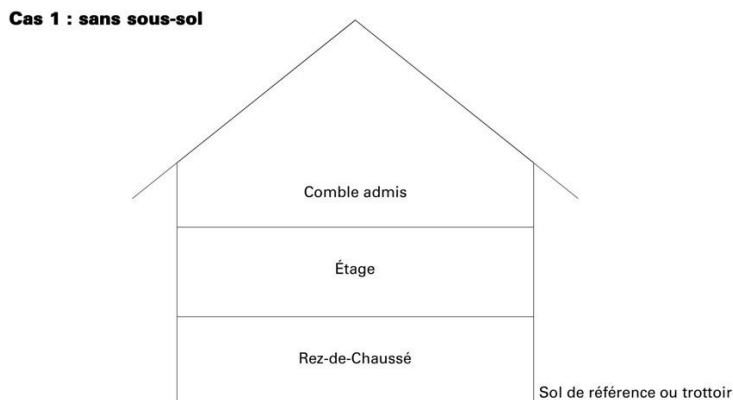
Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,4. 2

- Il ne sera pas tenu compte de la règle édictée au § 1 :

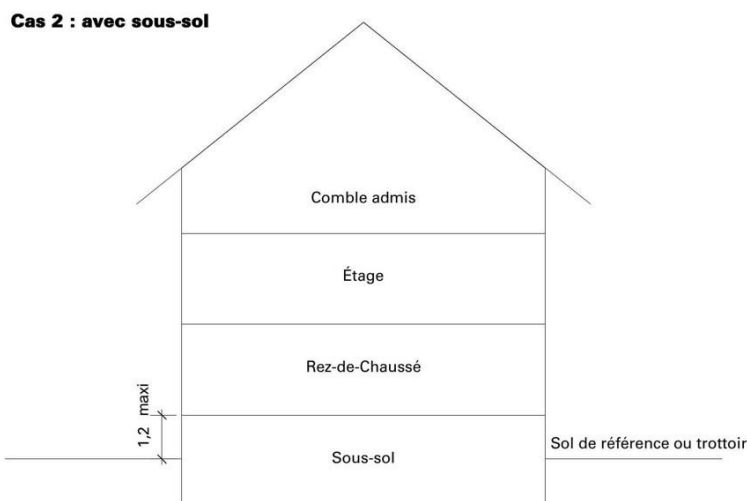
- . lorsque le projet vise l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité,
- . pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.
- . pour les piscines.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
 - . soit du sol existant s'il y a retrait.



Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.



2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Toutefois, dans le cas où le bâtiment est couvert par une toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2.

3 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

4 - La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

6 - Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UD.11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des

bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°). Les croupes sont autorisées.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances, abris de jardins ~~et véranda~~. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.

Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture sont d'aspect :
 - . tuiles plates,
 - . tuiles mécaniques,
 - . bac acier peint ou en zinc.

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir,...) sont strictement interdites.

Toutefois, la règle précédente ne s'applique pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants couverts d'une toiture de couleur sombre.

- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricoles, les toitures apparentes en aspect tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites.

Les règles sur les formes, matériaux et couleurs de toiture pourront être écartées pour les vérandas et pergolas (notamment bioclimatiques), sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'intérêt des constructions et lieux avoisinants.

Matériaux et couleurs :

Les façades doivent présenter un aspect peint ou enduit à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles. En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives en retrait de 50 cm de la limite,
- . soit par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,70 m.
- . soit par des grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,60 m.
- Le long de la RD 28, sont également autorisés des murs enduits dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction. Ces murs seront couverts d'une couvertine ou de tuiles, versant côté habitation. La hauteur totale de ces murs ne doit pas être supérieure à 2 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

- Les abris de jardins doivent avoir les caractéristiques suivantes :
 - . constructions légères en aspect bois ou autres matériaux de couleurs discrètes,
 - . toiture à un versant (si celle-ci est contiguë au bâtiment principal) ou toiture à deux versants,
 - . couverture en aspect tuiles, bac acier teinté ou produit bitumeux en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
 - . possibilité d'adjonction d'une tonnelle dans la limite des surfaces autorisées.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement :

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

- *pour les constructions à usage d'habitation :*

1 place par logement de 80 m² de surface de plancher.

1 place en plus par logements de plus de 80 m² de surface de plancher, en garage, et au sein de l'espace clôturé.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

Pour les opérations de plus de 3 logements, l'aménagement devra prévoir un local pour les cycles.

- *pour les activités :*

Pour les activités supérieures à 250 m², le parc de stationnement devra représenter entre 35 et 50% de la surface de plancher du bâtiment.

Les surfaces existantes affectées au stationnement à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur doivent obligatoirement être conservées ou compensées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.

Règlement initial produit par ATELIER DU TRIANGLE et modifié à la marge par DORGAT dans le cadre de la MSn°1 - mai 2023

- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences locales.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UD 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UE

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées :

- 1 - aux bâtiments pour l'activité agricole,
- 2 - aux constructions à usage hôtelier,
- 3 - au stationnement des caravanes isolées (demande d'autorisation à formuler auprès de la commune si le stationnement excède 3 mois)
- 4 - aux terrains de camping et de caravanage,
- 6 - aux parcs d'attractions ouverts au public, 7
- aux dépôts de véhicules désaffectés,
- 8 - aux terrains affectés au garage collectif de caravanes et autres véhicules de loisirs,
- 9 - aux piscines,
- 10 - aux nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - 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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et des secours.

Les nouveaux accès sur la RD 28 sont interdits.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux activités qu'elles doivent desservir.

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2.2 - Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutefois, des systèmes de rétention ou d'évacuation des eaux de pluie (bassin, fossé enherbé,... par exemple) pourront notamment être exigés au propriétaire ou au pétitionnaire si le volume des eaux pluviales rejeté par l'opération d'urbanisation n'est pas compatible avec les capacités d'absorption du réseau existant ou du milieu naturel.

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

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

Il peut être imposé à tout pétitionnaire des prescriptions spéciales pour le recueil et l'évacuation des eaux de pluie des aires de stationnement, de circulation, des aires de dépôt de matériels, produits ou déchets, et, plus généralement, de toute surface imperméabilisée. Le pré-traitement desdites eaux sera réalisé avant rejet dans le réseau collectif ou le milieu naturel.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,

- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés **librement** à l'alignement.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives si l'une des conditions énoncées ci-après est respectée :

- il s'agit d'extension de bâtiments existants,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 0,6.

.....

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes, **vérandas et pergolas (notamment bioclimatiques)**. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont en aspect :

- tuiles plates de teinte,
- tuiles mécaniques,
- bac acier peint.
- bardeaux d'asphalte.

Matériaux et couleurs :

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent présenter un aspect peint ou enduit à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,90 m,
- . soit par des grillages doublés de haies vives,
- . soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les activités :

Pour les bâtiments supérieurs à 250 m², entre 35% et 55% de la surface de plancher du bâtiment en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux).

Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...) et stockage de matériaux de toute nature. Leur volume doit être limité et adapté à leur fonction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les bâtiments pour l'activité agricole,
- 2 - les terrains de camping et de caravanage,
- 3 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 4 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes et autres véhicules de loisirs,
- 5 - les ICPE soumises à autorisation.
- 6 - le stationnement des caravanes isolées (demande d'autorisation à formuler auprès de la commune si le stationnement excède 3 mois)

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- Les autres constructions et aménagements ne sont admis que si ils respectent les conditions ci-après :
 - * ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).
 - * Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * les opérations d'aménagement devront respecter les préconisations inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de production de logements aidés.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approché du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et des dits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit permettre le raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m sans être supérieur à 8-10 mètres.

3 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les annexes et les abris de jardins peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement,
- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés librement à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

3 - Les constructions peuvent également jouxter les limites séparatives si l'une des conditions énoncées ci-après est respectée :

- . la construction vient s'appuyer sur une autre construction en limite séparative.

Règlement initial produit par ATELIER DU TRIANGLE et modifié à la marge par DORGAT dans le cadre de la MSn°1 - mai 2023

- . les constructions mitoyennes sont édifiées en même temps.
- . leur hauteur mesurée à l'égout du toit (chénaux, gouttières,...), à l'aplomb de la limite séparative par rapport au niveau naturel du terrain voisin, ne peut dépasser 3,20 m.
- . il s'agit d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

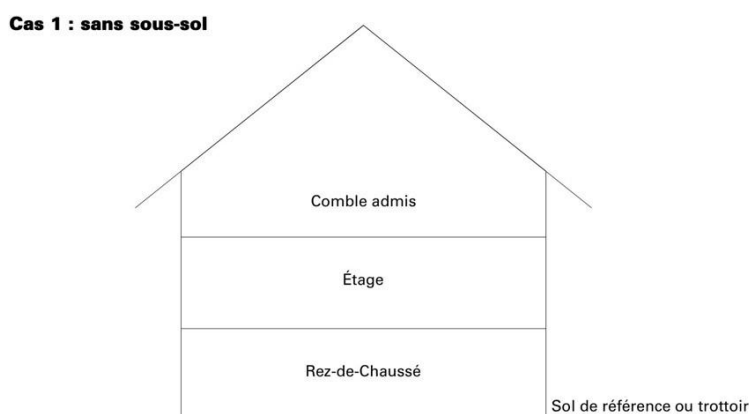
A moins que les bâtiments ne soient contiguës, la distance les séparant doit être d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

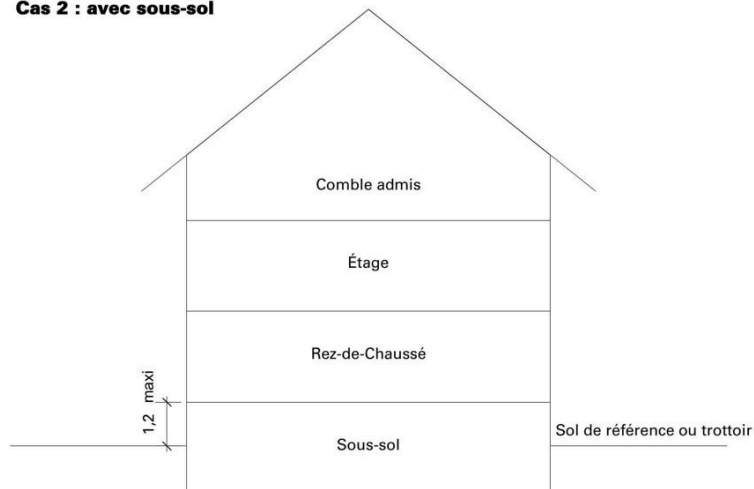
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
 - . soit du sol existant s'il y a retrait.



Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

Cas 2 : avec sous-sol



2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Toutefois, dans le cas où le bâtiment est couvert par une toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2.

3 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

4 - La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

6 - Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°) ou une combinaison de toitures à deux versants.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances, abris de jardins ~~et véranda~~. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture sont en aspect :

- . tuiles plates,
- . tuiles mécaniques,
- . bac acier peint ou en zinc.

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir,...) sont strictement interdites.

Toutefois, les règles sur les formes, matériaux et couleurs de toiture pourront être écartées pour les vérandas et pergolas (notamment bioclimatiques), sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'intérêt des constructions et lieux avoisinants.

Matériaux et couleurs :

Les façades doivent présenter un aspect peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles. En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives en retrait de 50 cm de la limite,
- . soit par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,70 m.
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,60 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

- Les abris de jardins doivent avoir les caractéristiques suivantes :
 - . constructions légères en aspect bois ou autres matériaux de couleurs discrètes,

- . toiture à un versant (si celle-ci est contiguë au bâtiment principal) ou toiture à deux versants,
 - . couverture en aspect tuiles, bac acier teinté ou produit bitumeux en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
 - . possibilité d'adjonction d'une tonnelle dans la limite des surfaces autorisées.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement :

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

2 - Il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation :*

1 place par logement de 80 m² de surface de plancher.

1 place en plus par logements de plus de 80 m² de surface de plancher, en garage, et au sein de l'espace clôturé.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissement, on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

Pour les opérations de plus de 3 logements, l'aménagement devra prévoir un local pour les cycles.

- *pour les activités :*

Pour les activités supérieures à 250 m², le parc de stationnement devra représenter entre 35 et 50% de la surface de plancher du bâtiment.

Les surfaces existantes affectées au stationnement à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur doivent obligatoirement être conservées ou compensées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres seront implantés de sorte qu'ils servent à apporter de l'ombre aux stationnements.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - 5 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, espaces engazonnés ...).

3.2 - Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE 2AU

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à long terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, c'est pourquoi son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations sont interdites, en dehors:

- de l'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination
- des équipements d'infrastructure et des constructions et installations à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) sous réserves des conditions particulières données à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructure et les constructions et installations à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 13

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AU 15 à 2AU 16

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle comprend :

- un secteur **Ah** correspondant aux constructions isolées.
- un secteur **Aa** correspondant à une zone agricole inconstructible.
- un secteur **As** dans lequel les aménagements et installations destinés au stationnement sont autorisés.
- un secteur **Ax** correspondant aux activités existantes pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les constructions autorisées sous conditions dans les secteurs Ah, As et Ax.

Dans le secteur Aa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 100 mètres de la limite des zones U ou AU.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones Ah, sont autorisées :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Pour ces bâtiments, la surface en extension ne pourra dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- l'aménagement (compatibles avec les équipements et services existants), à savoir : l'adaptation, le changement de destination, la réfection.

- les annexes fonctionnelles à l'habitation principale. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m² pour les constructions à usage d'habitation et 200 m² pour les constructions à usage d'activités présentes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur As, sont admises les aménagements et installations destinés au stationnement.

Dans le secteur Ax, seules sont autorisés l'aménagement et l'entretien des bâtiments existants.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approché du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ah, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés **librement** à l'alignement.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . pignons,
- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contiguës, la distance les séparant doit être d'au moins 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour l'application de ce §, ne sont pas pris en compte les parties de construction énumérées ci-après :

- . ouvrages techniques et autres superstructures tels que, ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation etc...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc...

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R+1 pour les constructions à usage d'habitation, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- 12 m pour les autres constructions en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus, pour les autres constructions.

3 - La hauteur des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

5 - Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de

Règlement initial produit par ATELIER DU TRIANGLE et modifié à la marge par DORGAT dans le cadre de la MSn ° 1 - mai 2023

magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures :

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°) ou une combinaison de toitures à deux versants.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances, abris de jardins, et véranda. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont en aspect :

- . tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- . tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- . bacs acier et tous autres matériaux prépeints peuvent, s'ils ne sont pas brillants, être utilisés comme matériaux de couverture pour les bâtiments agricoles.

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir,...) sont strictement interdites. Sont interdites les toitures apparentes en aspect tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

Les règles sur les formes, matériaux et couleurs de toiture pourront être écartées pour les vérandas et pergolas (notamment bioclimatiques), sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'intérêt des constructions et lieux avoisinants.

Matériaux et couleurs :

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement toutes les façades.
- Les façades doivent présenter un aspect peint ou enduit à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

Divers :

- Les citernes de gaz doivent être dissimulées.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules des usagers, habitants des logements, personnel, clients, visiteurs, etc...

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales.

2.2 - Des haies libres ou bosquets d'essences locales d'une surface proportionnelle à celle du bâtiment et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment dans son environnement devront être plantés.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

4 - Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les haies et boisement de berges repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservés dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone comporte :

- un secteur **Nh** réservé au bâti dispersé
- un secteur **Nj** correspondant à des jardins familiaux où sont autorisées les abris de jardin
- un secteur **NL** correspondant aux équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif.
- les serres à vocation agricoles dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dans les zones Nh, sont autorisées :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Pour ces bâtiments, la surface en extension ne pourra dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- l'aménagement (compatibles avec les équipements et services existants), à savoir : l'adaptation, le changement de destination, la réfection.
- les annexes fonctionnelles à l'habitation principale. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m² pour les constructions à usage d'habitation.

De plus, dans le secteur Nj sont aussi autorisées :

Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 6 m².

Dans les secteurs NL, sont admis :

Les aménagements et constructions à usage d'équipements, à condition :

- ° qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone,
- ° que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- ° que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs concernés par les remontées de nappe sub-affleurante, les sous-sol sont interdits et la dalle de plancher devra être rehaussée de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés **librement** à l'alignement.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . pignons,

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contiguës, la distance les séparant doit être d'au moins 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

2 - Hauteur des constructions

Dans les secteurs Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur est limitée à R+1, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Pour les autres constructions

La hauteur ne doit pas dépasser 3 m en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Dans le secteur NL :

La hauteur ne doit pas dépasser 12 m en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

3 - Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois

constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Toitures :

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation, d'extension ou de restauration de bâtiments anciens.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont en aspect :

- . tuiles plates,
- . tuiles mécaniques,
- . bacs acier et tous autres matériaux prépeints peuvent, s'ils ne sont pas brillants, être utilisés comme matériaux de couverture pour les bâtiments agricoles.

Les couvertures de couleur sombre (gris foncé, brun foncé, noir,...) sont strictement interdites. Sont interdites les toitures apparentes en aspect tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

Toutefois, les règles sur les formes, matériaux et couleurs de toiture pourront être écartées pour les vérandas et pergolas (notamment bioclimatiques), sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'intérêt des constructions et lieux avoisinants.

Matériaux et couleurs :

Les façades doivent présenter un aspect peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Clôtures :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives implantées à 50 cm de la limite,
- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,
- . soit par des grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

Règlement initial produit par ATELIER DU TRIANGLE et modifié à la marge par DORGAT dans le cadre de la MSn°1 - mai 2023

La hauteur et l'aspect des piliers de clôtures pourront s'harmoniser avec la hauteur et l'aspect des piliers anciens existants.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers :

- Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables.

2 - Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les haies et boisement de berges repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservés dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.