

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de GAILLARDBOIS-CRESSENVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0

REGLEMENT

PREFECTURE DE L'EURE

01 AOUT 2018

ARRIVEE

ARRÊTÉ LE : 03 Mars 2016

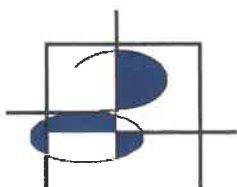
APPROUVÉ LE :

19/12/2016

Modification n°1: 28/06/2018

*Damien Blavette*

*Maire*



**CBC – Architecture & Urbanisme**  
Céline BOUDARD CAPON  
Urbaniste Architecte DPLG

12/11/2011

12/11/2011



## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

**Le présent règlement est divisé en IV Titres :**

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- TITRE.IV / A1: Annexes Paysagères  
/ A2 : Eléments à préserver au titre du L 151-19 et L151-23 Code de l'Urbanisme  
/ A3 : Eléments recensés pouvant changer de destination au titre du L151-11 et du L151-12 du Code de l'Urbanisme

**Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :**

- Lecture du Titre I.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain.  
Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain.
- Consultation des renvois.



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **GAILLARDBOIS-CRESSEVILLE**  
Département de L'EURE, code INSEE : 274.

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

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

##### 2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 3.1;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- Articles L451-1 à L451-3 Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

##### 2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111-1 du Code de l'Urbanisme. :
  - o Les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111.30 ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu
  - o Les dispositions de l'article R111.27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.
- Le SDAGE du Bassin Seine- Normandie.
- Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure.
- Le SCOT du Pays Vexin Normand.

#### ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332-6 à L332-14 du Code de l'Urbanisme.

Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser les sols est régie par les articles L332-15 à L332-16 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 4.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, et les éléments de paysage à préserver, par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.

### 4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

#### Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

#### Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains dans le cas d'absence de réseaux d'assainissement collectif
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

#### GRENELLE II – obligations imposées :

- Article 14 - Performance énergétique et environnementale
- Article 15 - Infrastructure et communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 15 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 6 - DEFINITION DES HAUTEURS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues sauf précisions contraires dans le règlement.

#### **ARTICLE 7 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES**

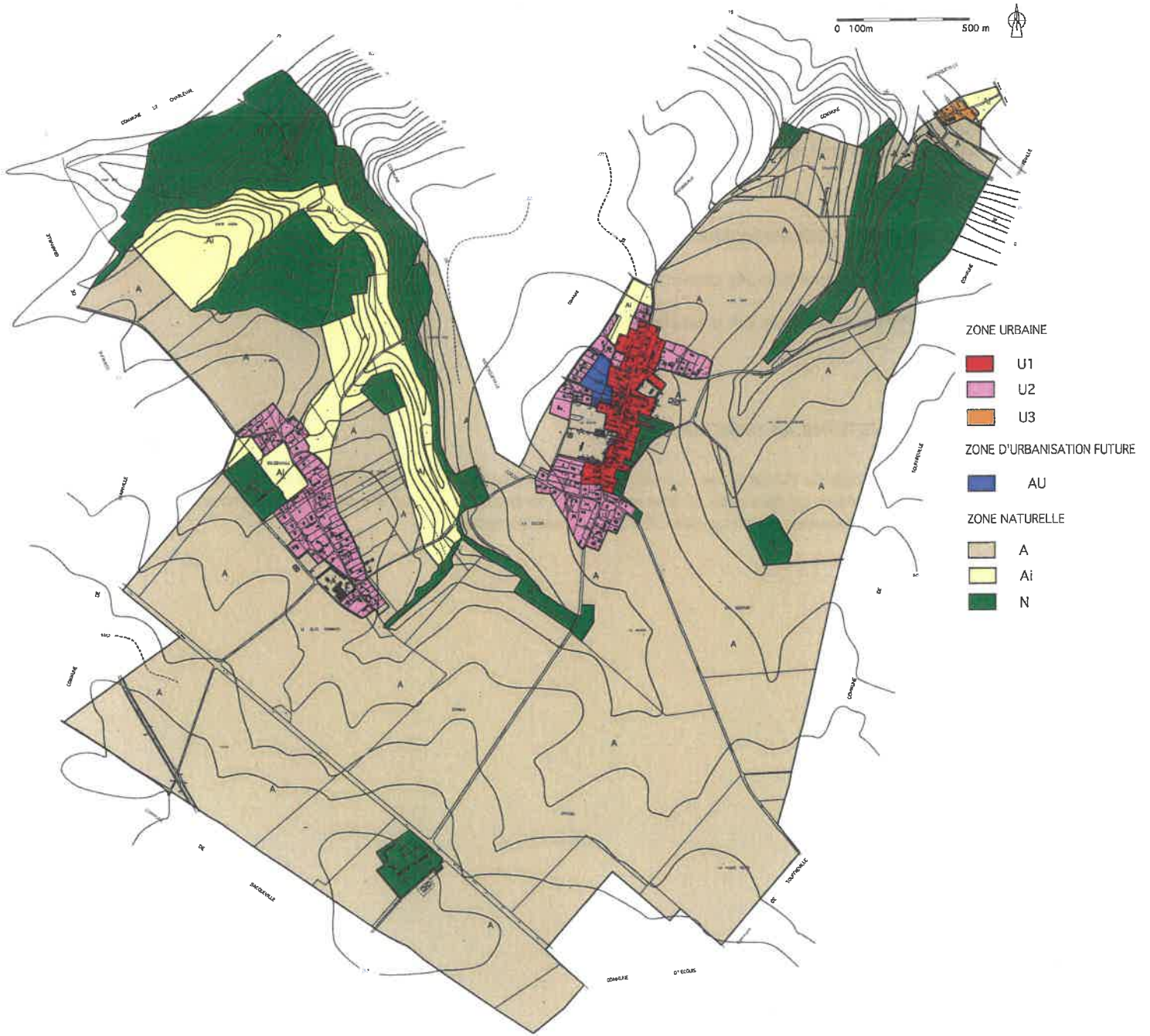
La commune a prévu l'instauration par délibération :

- Le Droit de Prémption Urbain sur la totalité des zones urbaines.

#### **ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE**

L'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruite, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toutes dispositions d'urbanisme contraires, sauf si le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

# PLAN DE ZONAGE





## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1

Caractère de la zone U1 :

La zone U1 est une zone urbaine à caractère central d'habitat, d'activités et d'équipements du bourg ancien. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation sur Gaillardbois, qu'il est prévu de conforter et de préserver dans ses caractéristiques, qualités et morphologies.

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

##### ARTICLE 1 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.

##### ARTICLE 2 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement, des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

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

### ARTICLE 3 zone U1 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :

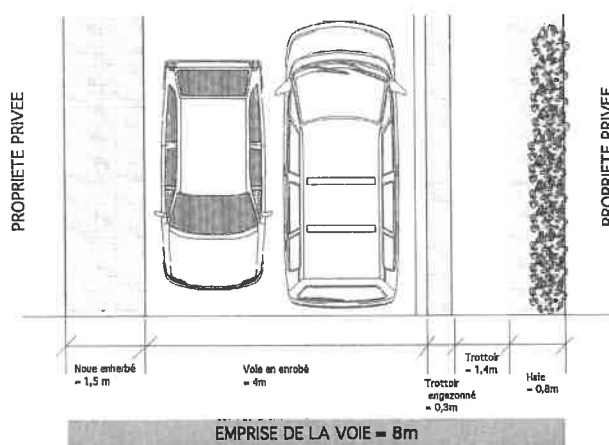
- à 5 mètres de largeur d'emprise,
- à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie...).

#### 3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.

Schéma explicatif, vue en plan :



### ARTICLE 4 zone U1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

#### 4.1 - Eau :

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

#### 4.2 - Assainissement :

##### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

#### 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

### ARTICLE 5 zone U1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

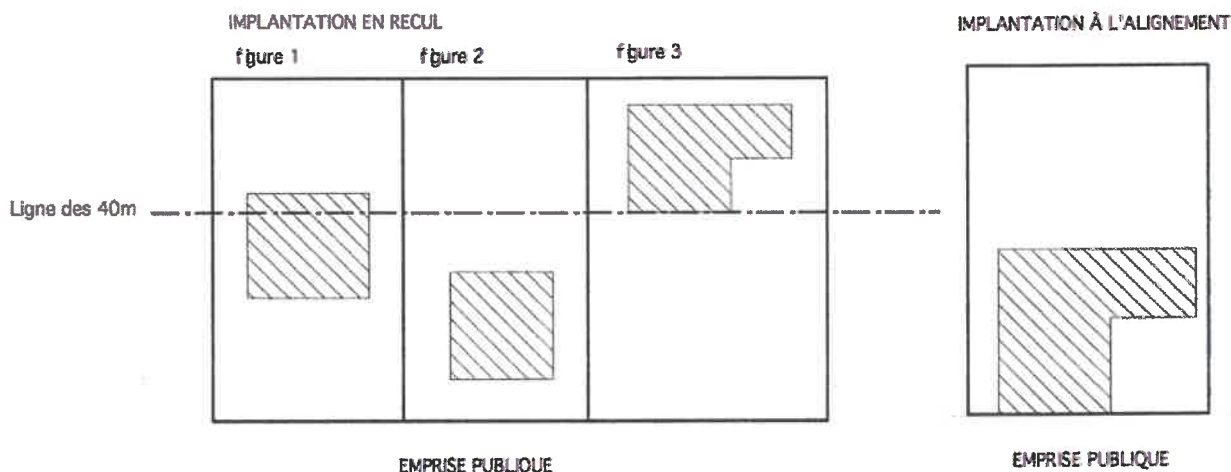
Non réglementé.

**ARTICLE 6 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 40 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Schéma explicatif, vue en plan :



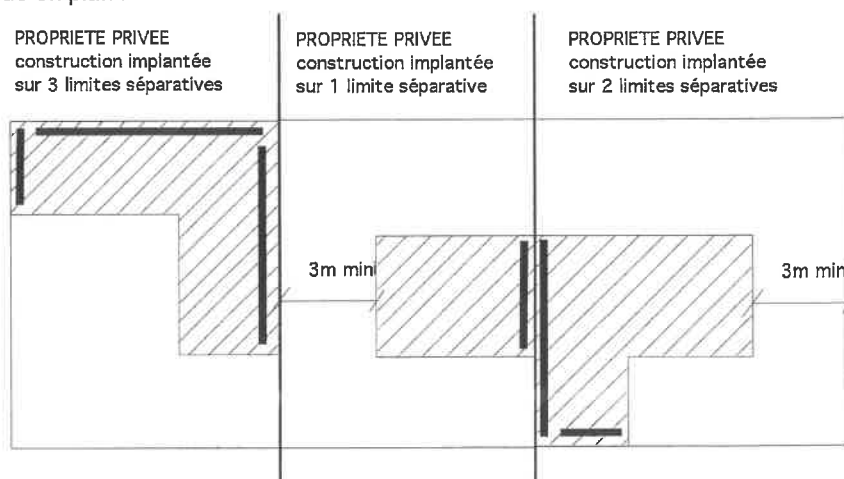
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, soit en continuité au minimum d'une façade existante.

**ARTICLE 7 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, ils seront implantés soit en limite, soit en recul.

**ARTICLE 8 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9 zone U1 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 40% de la surface du terrain objet de la demande.

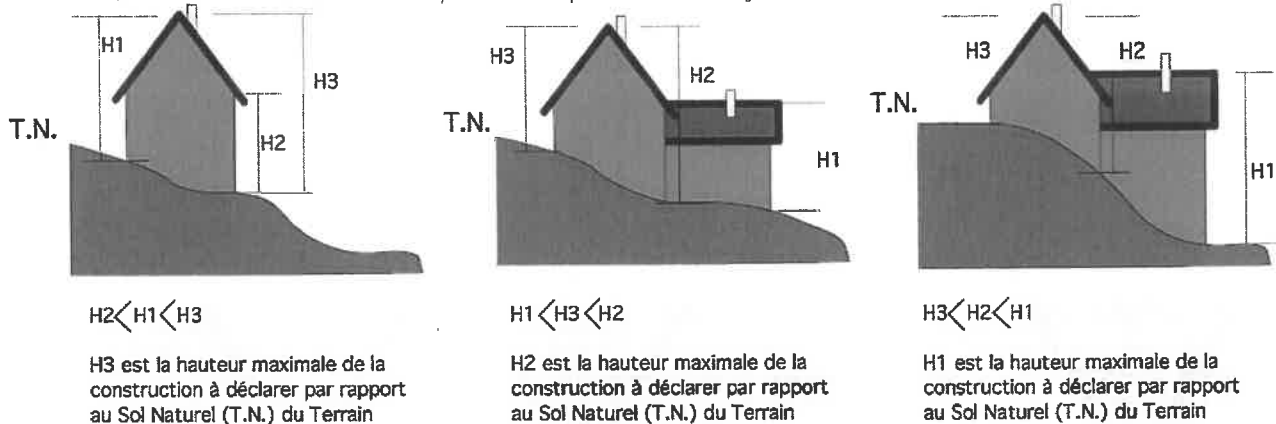
Pour les autres activités, cette emprise est portée à 50% de la surface du terrain objet de la demande.

**ARTICLE 10 zone U1 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 11 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE 11 zone U1 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES****11.1 - LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

**11.2 - LES FACADES :**

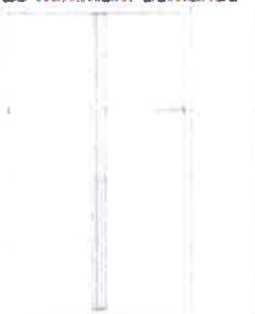
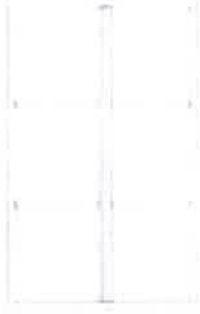
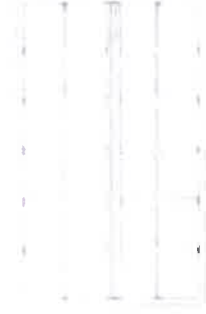
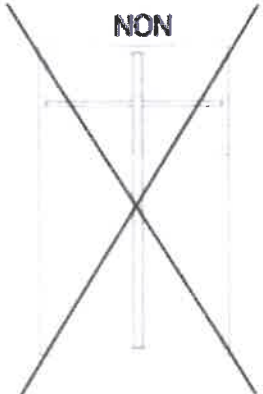
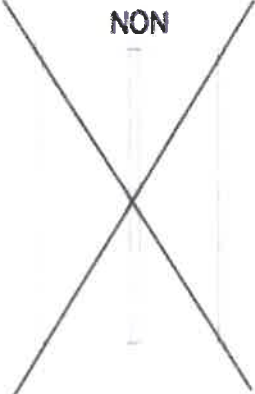
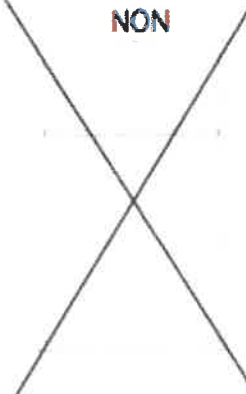
- Les revêtements doivent être réalisés à partir, d'appareillages de bois et de terre, de briques brun à rouge, de bois.
- Les enduits de façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé) et viennent en complément de l'appareillage de briques rouges, de bois.
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.

- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif et en harmonie avec les teintes du voisinage.

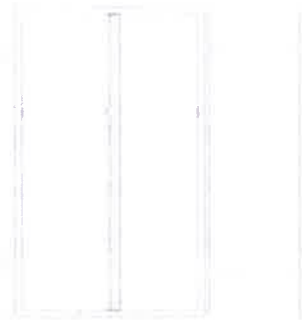
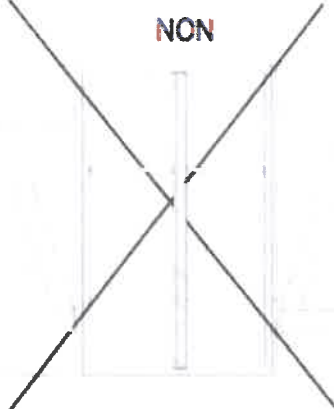
11.3 - LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade doivent être accompagnés soit :
  - o par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
  - o par un entourage de briques brun à rouge ou de bois.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.
- Les volets battants seront en bois plein à planche et traverse sans écharpe (sans la barre centrale du Z)
- Les proportions des fenêtres sur rue doivent respecter le style de la construction (être plus haute que large, à deux battants) et posséder un petit bois dans le tiers supérieur.

**LES FENETRES**

<b>OUI</b>		<b>OUI</b>	<b>OUI</b>
Le minimum demandé			
	1/3 de la hauteur		
	1/3 de la hauteur		
	1/3 de la hauteur		
<b>NON</b>		<b>NON</b>	<b>NON</b>
	1/3 de la hauteur		
	1/3 de la hauteur		
	1/3 de la hauteur		

**LES VOLETS**

<b>OUI</b>	<b>NON</b>
	

#### 11.4 - LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans maximum, excepté pour les constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal qui pourront comporter un seul pan.
- La pente des toitures est comprise entre 35 et 50 degrés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :
  - ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
  - tuiles de terre cuite, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement) de teinte rouge à brun.
  - matériaux identiques à celui de la construction existante.
  - les systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et photovoltaïques) à la condition d'être installés dans la pente de la toiture et dans la teinte de la toiture.
  - les matériaux de couverture de type bac acier sont interdits.
- Les percements en toiture sont :
  - o Des lucarnes engagées dans le mur, soit sur le versant du toit.
  - o Des fenêtres de toit (type Velux) encastrées dans la pente de toiture, uniquement en façade arrière.

#### 11.5 - LES VERANDAS :

- Les vérandas pourront être en matériaux translucides ou opaques.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

#### 11.6 - LES ABRIS DE JARDIN :

- La hauteur est de 3,5 mètres maximum au faîtage.
- La surface maximale est de 20 m<sup>2</sup>.
- Seuls sont autorisés les abris de jardins préfabriqués en bois, sont exclus les abris de jardins métalliques.

#### 11.7 - LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs de clôtures préservés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre 11.1-LES GENERALITES et le chapitre 11.2-LES FACADES du présent article .
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits, conformément à l'annexe paysagère)
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits sur rue.

Les clôtures autorisées en limites séparatives (sur propriétés voisines), sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre 11.1- LES GENERALITES et le chapitre 11.2- LES FACADES du présent article.
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits conformément à l'annexe paysagère).
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée sont autorisés à la condition d'être peints, engravillonnés ou enduits.

## ARTICLE 12 zone U1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toutes opérations de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE 13 zone U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article 11.1.

13.2 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.3 - Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme , ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

## SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

### ARTICLE 14 zone U1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### ARTICLE 15 zone U1 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Fibre optique :

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir les équipements nécessaires pour permettre le raccordement des différents opérateurs entre la limite sur le domaine public et le point de distribution.

Le raccordement à la fibre optique est obligatoire dès lors qu'elle existe dans la rue.



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2

#### Caractère de la zone U2 :

La zone U2 est une zone urbaine à caractère d'habitats récents et d'habitats anciens au caractère urbain distendu. Elle regroupe l'urbanisation du Hameau de Cressenville et l'urbanisation récente du Bourg.

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

#### ARTICLE 1 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.

#### ARTICLE 2 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement, des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.

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

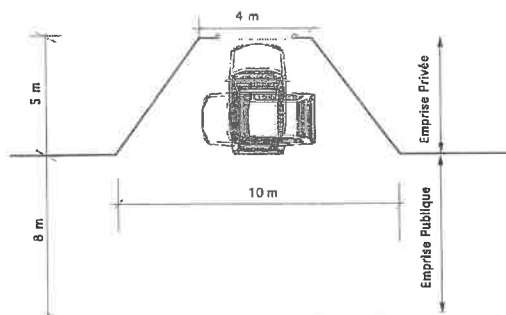
## ARTICLE 3 zone U2 - ACCES ET VOIRIE

## 3.1 - Accès :

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.

En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :

- à 5 mètres de largeur d'emprise,

- à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles,

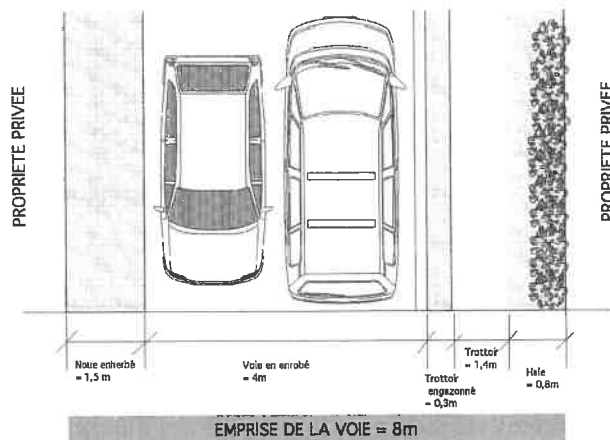
sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

## 3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.

Schéma explicatif, vue en plan :



**ARTICLE 4 zone U2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

## 4.1 - Eau :

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

## 4.2 - Assainissement :

## 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

## 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

## 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

**ARTICLE 5 zone U2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

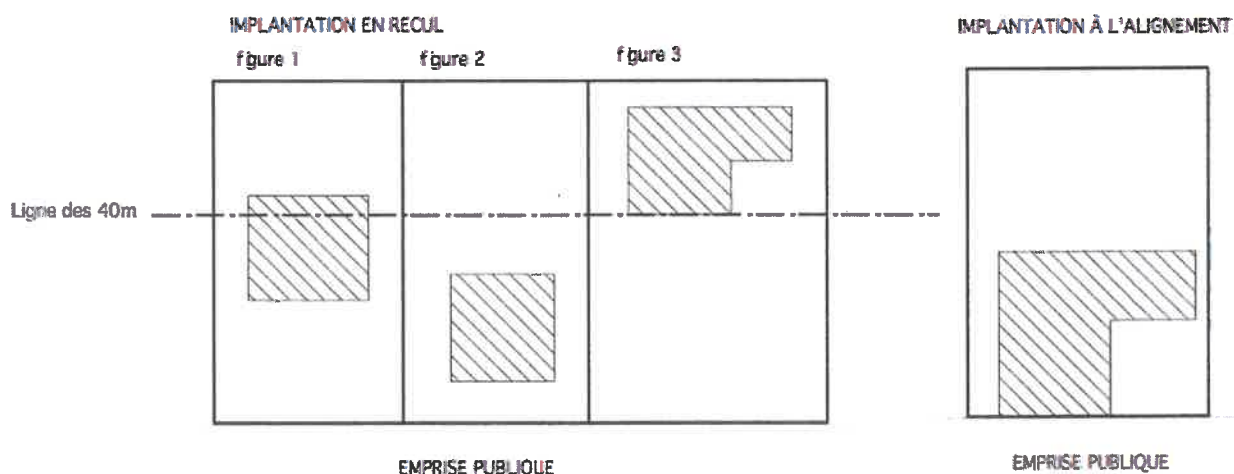
Non réglementé.

**ARTICLE 6 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 40 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Schéma explicatif, vue en plan :



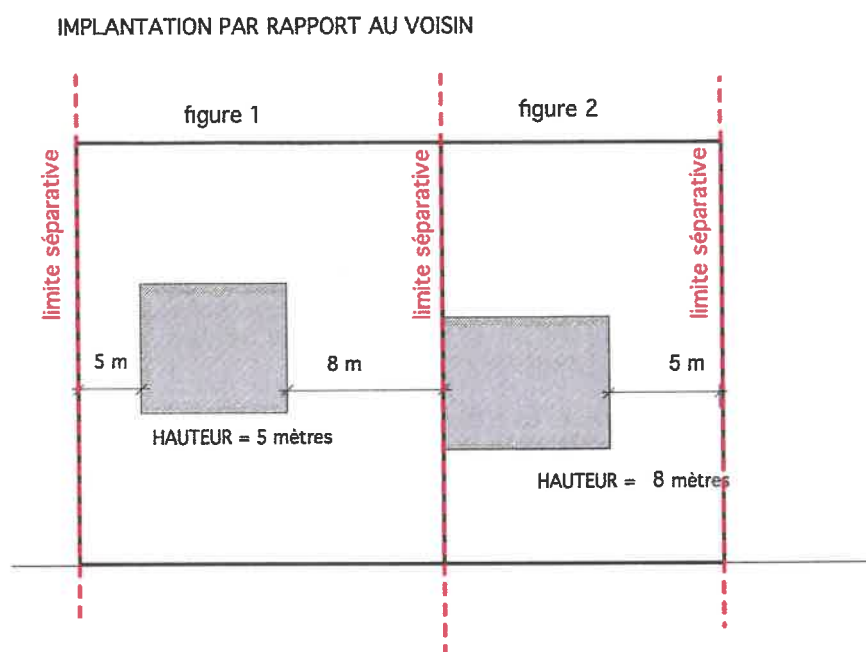
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, soit en continuité au minimum d'une façade existante.

**ARTICLE 7 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limites séparatives soit en recul des limites séparatives de la parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, ils seront implantés soit en limite, soit en recul.

**ARTICLE 8 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9 zone U2 - EMPRISE AU SOL**

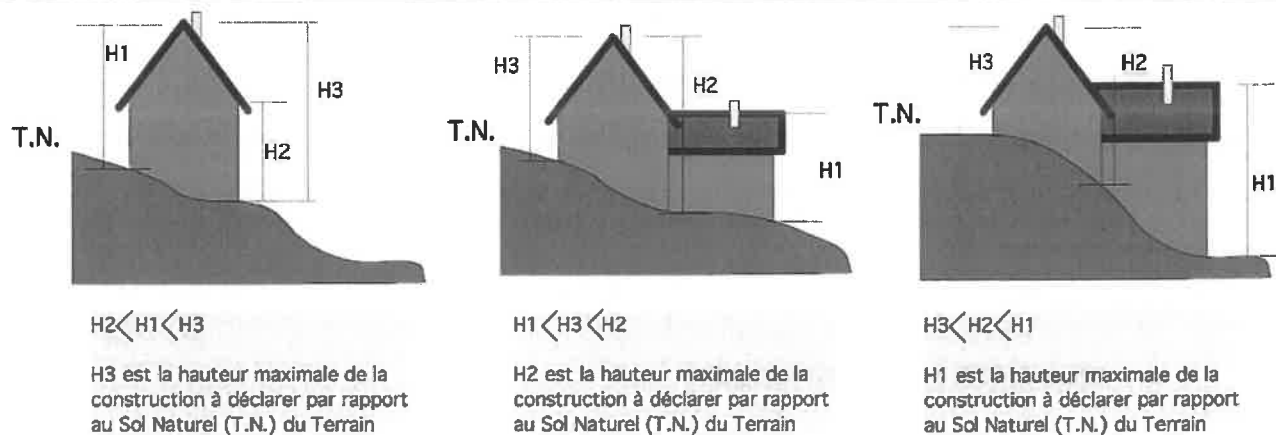
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et liées à l'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

**ARTICLE 10 zone U2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles au faîtiage ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



## ARTICLE 11 zone U2 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

### 11.1 - LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

### 11.2 - LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif et en harmonie avec les teintes du voisinage.

### 11.3 - LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade doivent être accompagnés par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade doivent être accompagnés par un entourage de briques brun à rouge.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

### 11.4 - LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans maximum excepté pour les constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal qui pourront comporter un seul pan.
- Les toitures terrasses sont autorisées à la condition de relier deux bâtiments existants.
- La pente des toitures est comprise entre 35 et 50 degrés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :
  - ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
  - tuiles de terre cuite, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement) de teinte rouge à brun.

- matériaux identiques à celui de la construction existante.
  - les systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et photovoltaïques) à la condition d'être installés dans la pente de la toiture et dans la teinte de la toiture.
  - sur les toitures à deux pans, les bacs aciers sont interdits.
  - sur les toitures à une pente, les bacs aciers sont autorisés à condition d'être masqués par un relevé d'acrotère suffisant.
- Les percements en toiture sont :
- o Des lucarnes, soit engagées dans le mur, soit sur le versant du toit.
  - o Des fenêtres de toit (type Velux) encastrées dans la pente de toiture.

#### 11.5 - LES VERANDAS :

- Les vérandas pourront être en matériaux translucide ou opaque.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

#### 11.6 - LES ABRIS DE JARDIN :

- La hauteur est de 3,5 mètres maximum au faîtage.
- La surface maximale est de 20 m<sup>2</sup>.
- Seuls sont autorisés les abris de jardins préfabriqués en bois sont exclus les abris de jardins métalliques.

#### 11.7 - LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs de clôtures préservés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre 11.1- LES GENERALITES et le chapitre 11.2-LES FACADES du présent article.
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits, conformément à l'annexe paysagère)
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits sur rue.

Les clôtures autorisées en limites séparatives (sur propriétés voisines), sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre 11.1- LES GENERALITES et le chapitre 11.2- LES FACADES du présent article.
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits conformément à l'annexe paysagère).
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée sont autorisés à la condition d'être peints, engravillonnés ou enduits.

### ARTICLE 12 zone U2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

- en activité artisanale : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### ARTICLE 13 zone U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 1000 m2 d'espaces verts.
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article U 11.1

13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.4 - Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

## SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

### ARTICLE 14 zone U2 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### ARTICLE 15 zone U2 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Fibre optique :

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir les équipements nécessaires pour permettre le raccordement des différents opérateurs entre la limite sur le domaine public et le point de distribution.

Le raccordement à la fibre optique est obligatoire dès lors qu'elle existe dans la rue.

# ZONE U3



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U3

Caractère de la zone U3 :

La zone U3 est une zone urbaine à caractère d'habitats récents et d'habitats anciens au caractère urbain distendu, qu'il n'est pas prévu de renforcer. Elle regroupe l'urbanisation en vallée sur le hameau de Irreville .

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

##### ARTICLE 1 zone U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.
- 1.8 - Les constructions à usage d'habitation.

##### ARTICLE 2 zone U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

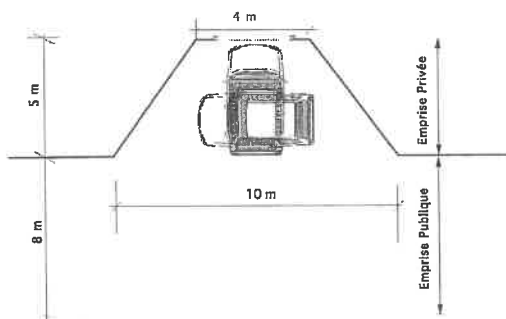
- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - Les extensions de constructions à usage d'habitations dans la limite de 30% de la surface au sol existante et avec une surface maximale de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2.3 - Les extensions des constructions à usage d'habitation dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement, des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques.
- 2.3 - Les extensions de constructions à usage d'activités dans la limite de 10% de la surface au sol existante et avec une surface maximale de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

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

##### ARTICLE 3 zone U3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Accès :  
Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.  
En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :

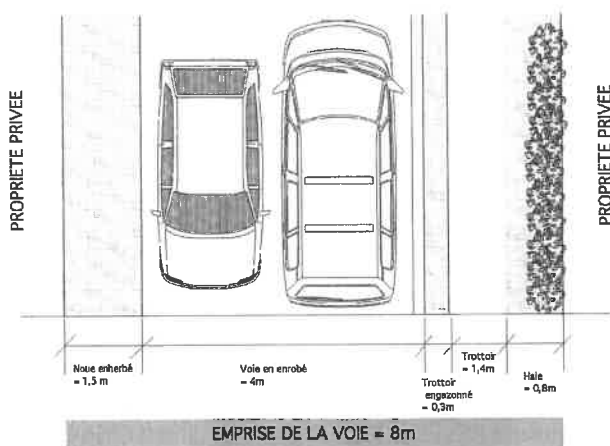
- à 5 mètres de largeur d'emprise,
- à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

### 3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.

Schéma explicatif, vue en plan :



## ARTICLE 4 zone U3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

### 4.1 - Eau :

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

## 4.2 - Assainissement :

## 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

## 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

## 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

**ARTICLE 5 zone U3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions des constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 40 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, soit en continuité au minimum d'une façade existante.

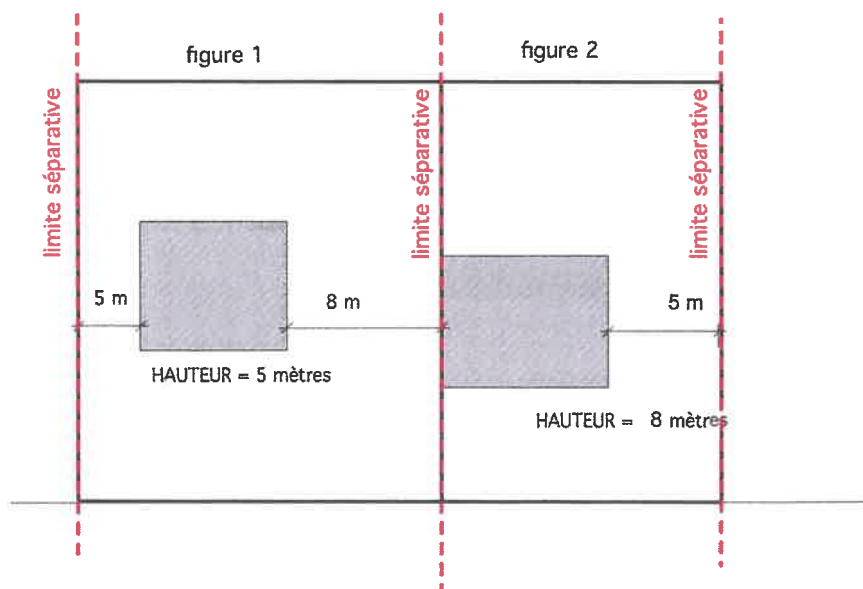
**ARTICLE 7 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions des constructions nouvelles sont implantées soit en limites séparatives soit en recul des limites séparatives de la parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, ils seront implantés soit en limite, soit en recul.

Schéma explicatif, vue en plan :

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AU VOISIN**

**ARTICLE 8 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9 zone U3 - EMPRISE AU SOL**

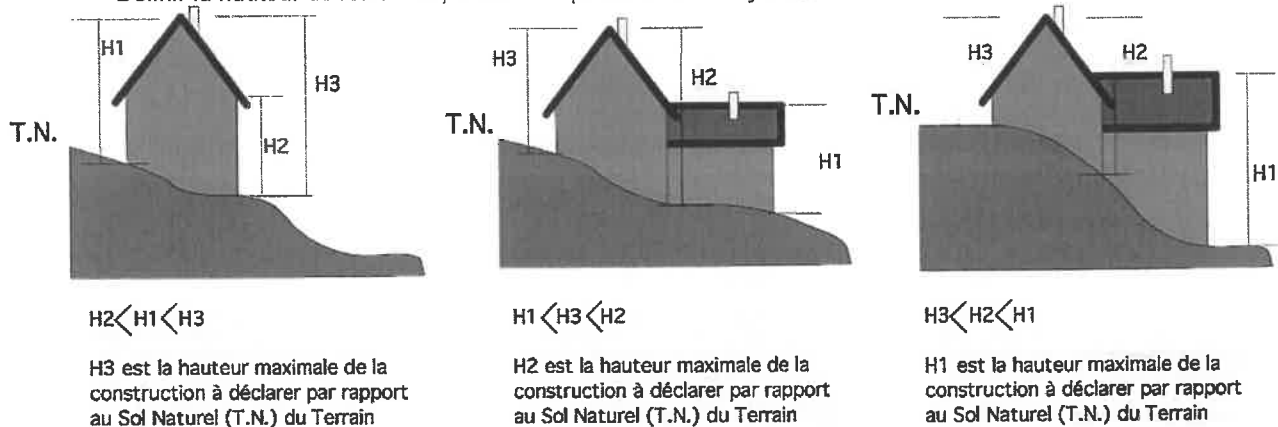
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

**ARTICLE 10 zone U3 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE 11 zone U3 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES****11.1 - LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

**11.2 - LES FACADES :**

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif et en harmonie avec les teintes du voisinage.

### 11.3 - LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade doivent être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade doivent être accompagné par un entourage de briques brun à rouge.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

### 11.4 - LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans maximum, excepté pour les constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal qui pourront comporter un seul pan.
- Les toitures terrasses sont autorisées à la condition de relier deux bâtiments existants
- La pente des toitures est comprise entre 35 et 50 degrés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :
  - ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
  - tuiles de terre cuite, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement) de teinte rouge à brun.
  - matériaux identiques à celui de la construction existante.
  - les systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et photovoltaïques) à la condition d'être installés dans la pente de la toiture et dans la teinte de la toiture.
  - sur les toitures à deux pans sont interdit les bacs aciers
  - sur les toitures à une pente, les bacs aciers sont autorisés à condition d'être masqués par un relevé d'acrotère suffisant.
- Les percements en toiture sont :
  - o Des lucarnes, soit engagées dans le mur, soit sur le versant du toit.
  - o Des fenêtres de toit (type Velux) encastrées dans la pente de toiture.

### 11.5 - LES VERANDAS :

- Les vérandas pourront être en matériaux translucide ou opaque.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

### 11.6 - LES ABRIS DE JARDIN :

- La hauteur est de 3,5 mètres maximum au faîtage.
- La surface maximale est de 20 m<sup>2</sup>.
- Seuls sont autorisés les abris de jardins préfabriqués en bois sont exclus les abris de jardins métalliques.

### 11.7 - LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs de clôtures préservés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre 11.1- LES GENERALITES et le chapitre 11.2-LES FACADES du présent article .
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits, conformément à l'annexe paysagère).
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits sur rue.

Les clôtures autorisées en limites séparatives (sur propriétés voisines), sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre 11.1- LES GENERALITES et le chapitre 11.2- LES FACADES du présent article.

- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits conformément à l'annexe paysagère).
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée sont autorisés à la condition d'être peints, engravillonnés ou enduits.

#### ARTICLE 12 zone U3 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- en activité artisanale : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### ARTICLE 13 zone U3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 1000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article U 11.1

13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.4 - Les éléments paysagés préservés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être abattus ni supprimés sans une déclaration préalable.

### SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

#### ARTICLE 14 zone U3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

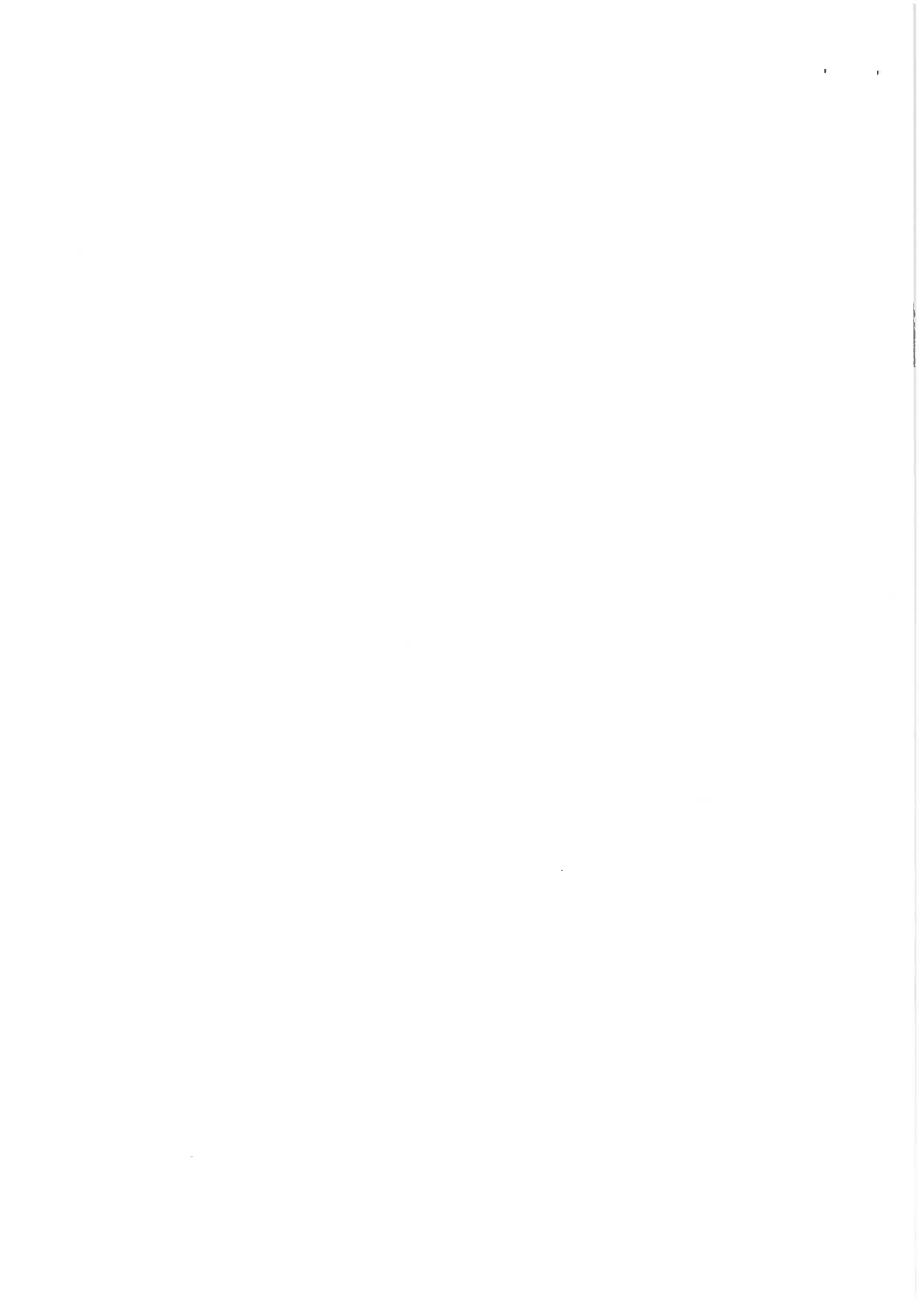
Non réglementé.

#### ARTICLE 15 zone U3 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

##### Fibre optique :

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir les équipements nécessaires pour permettre le raccordement des différents opérateurs entre la limite sur le domaine public et le point de distribution.

Le raccordement à la fibre optique est obligatoire dès lors qu'elle existe dans la rue.







## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

Caractère de la zone AUh :

La zone AUh est une zone urbaine à caractère d'habitat pavillonnaire, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation figurant au PADD.

En lotissement, les règles de construction sont appréciées globalement et non lot par lot.

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

##### ARTICLE 1 zone AUh – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 1.2- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3- L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4- Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5- Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6- Les exploitations agricoles.
- 1.7- Les bâtiments industriels.

##### ARTICLE 2 zone AUh – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2- Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement, se verront appliquer des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux, afin de limiter leur exposition aux risques.
- 2.3- Les constructions à usage d'activités dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.4- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.

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

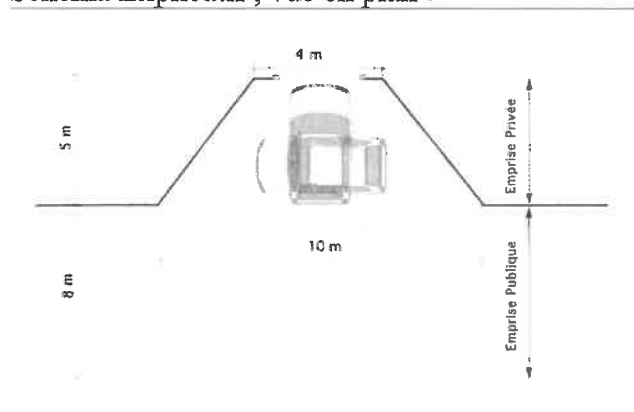
##### ARTICLE 3 zone AUh – ACCES ET VOIRIE

- 3.1- Accès :

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.

En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif, vue en plan :



Dans le cas où la construction existante est située à moins de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

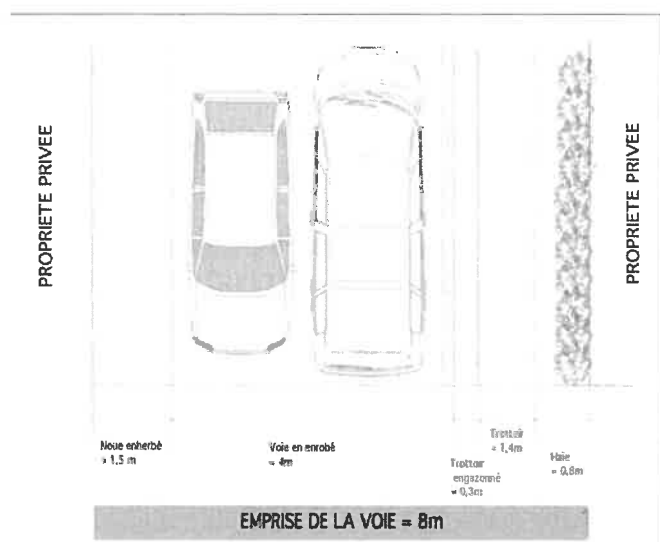
### 3.2- Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 5 mètres d'emprise.

Schéma explicatif, vue en plan :



## ARTICLE 4 zone AUh – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

### 4.1- Eau :

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

### 4.2- Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des constructions seront traitées à la parcelle. Aucun rejet ne sera autorisé sur domaine public.

### 4.3- Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

## ARTICLE 5 zone AUh – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE 6 zone AUh – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer.

## ARTICLE 7 zone AUh – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées en recul des limites séparatives de la parcelle.

La distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3m.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, ils seront implantés soit en limite, soit en recul.

## ARTICLE 8 zone AUh – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

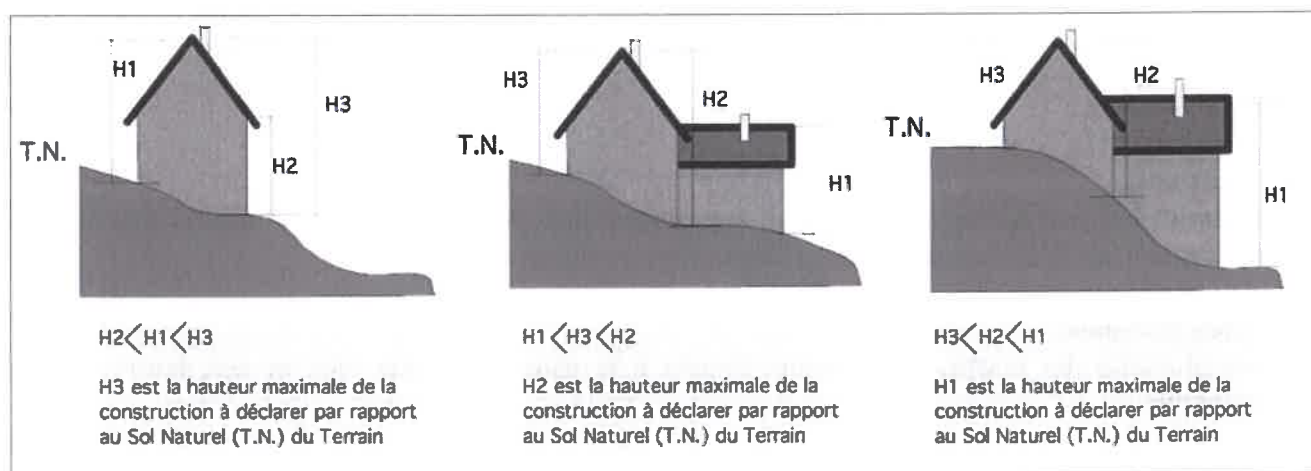
## ARTICLE 9 zone AUh – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et liées à l'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

## ARTICLE 10 zone AUh – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



## ARTICLE 11 zone AUh – ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

### 11.1- LES GÉNÉRALITES :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 11.

### 11.2- LES FACADES :

- Les enduits de façade doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages de toute nature (bois, métalliques, tôles, etc) sont interdits.

### 11.3- LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade doivent être accompagnés par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

### 11.4- LES TOITURES ET LUCARNES :

- La toiture est à deux pans excepté pour les constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal qui pourront comporter un seul pan.
- Les toitures terrasses sont autorisées à la condition de relier deux bâtiments existants.

- La pente des toitures est comprise entre 35 et 50 degrés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :
  - ardoises naturelles ou synthétiques (similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
  - tuiles de terre cuite, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles, ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement, de teinte rouge à brun,
  - les systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques), à la condition d'être installés dans la pente de la toiture et dans la même teinte que la toiture.
  - sur les toitures à une pente, les bacs aciers sont autorisés à condition d'être masqués par un relevé d'acrotère suffisant.
- les couvertures en bacs aciers sont interdites pour les toitures à deux pans.
- Les percements en toiture sont :
  - côté rue, des lucarnes engagées dans le mur ou sur le versant du toit,
  - côté jardin, des fenêtres de toit (type Velux), encastrées dans la pente de toiture.

#### 11.5- LES VERANDAS :

- Les vérandas pourront être en matériaux translucide ou opaque.
- La pente de toiture sera au minimum de 10°.

#### 11.6- LES ABRIS DE JARDIN :

- La hauteur est de 3,5 mètres maximum au faîtage.
- La surface maximale est de 20 m<sup>2</sup>.
- Seuls sont autorisés les abris de jardins préfabriqués en bois. Sont exclus les abris de jardins métalliques.

#### 11.7- LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre « 11.1- LES GENERALITES » et le chapitre « 11.2- LES FACADES » du présent article.
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits, conformément à l'annexe paysagère).
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits.

Les clôtures autorisées en limites séparatives (sur propriétés voisines), sont soit :

- Mixtes : Minérales et végétales et doivent respecter le chapitre « 11.1- LES GENERALITES » et le chapitre « 11.2- LES FACADES » du présent article.
- Végétales : Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (plusieurs essences locales, les résineux et lauriers de toutes variétés sont interdits conformément à l'annexe paysagère).
- Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriquée brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits.

### ARTICLE 12 zone AUh – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

## ARTICLE 13 zone AUh – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises :

1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.

2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 400 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article U 11.1

13.2- Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

## SECTION III – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

### ARTICLE 14 zone AUh – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### ARTICLE 15 zone AUh – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

#### Fibre optique :

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir les équipements nécessaires pour permettre le raccordement des différents opérateurs entre la limite sur le domaine public et le point de distribution.

Le raccordement à la fibre optique est obligatoire dès lors qu'elle existe dans la rue.



## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone destinée et vouée à l'exploitation agricole et équestre. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait pas liée directement à cette économie ne sera autorisée.

Le sous-secteur Ai est destiné à l'activité agricole, mais aucune construction n'est autorisée pour des raisons de risques naturels ou de préservation de paysage.

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

##### ARTICLE 1 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

##### ARTICLE 2 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

###### SECTEUR A et SECTEUR Ai:

- 2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles 3 à 5 et 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.3 - Le comblement des mares est interdit

###### SECTEUR A :

- 2.4 - Les constructions à usage agricole.
- 2.5- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles sont compatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 2.6- Les aires de stationnement en relation avec les équipements publics en respect de l'article L151-11 du code de l'Urbanisme.
- 2.7 - Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement liées aux bâtiments de l'exploitation agricole :
  - À l'habitation et à leurs dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, et à condition qu'elles soient le siège de l'exploitation.
  - Local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole et dans la continuité de la production ;
- 2.8- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.
- 2.9 - Pour toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par débordement du Fouillebroc des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront être imposées.
- 2.10 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement, des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques.

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

### ARTICLE 3 zone A - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès :

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe, situé à 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 6014.

#### 3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

### ARTICLE 4 zone A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

#### 4.1 - Eau :

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

#### 4.2 - Assainissement :

##### 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

#### 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

### ARTICLE 5 zone A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 6 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 10 mètres depuis la limite de l'emprise de la voie publique.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, soit en continuité au minimum d'une façade existante.

### ARTICLE 7 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitations, le recul minimum est alors de cinquante mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront avec un recul identique à l'existant, sans se rapprocher des constructions à usage d'habitation existante

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

Non réglementé.

**ARTICLE 9 zone A - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 zone A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres par rapport au terrain naturel.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

**ARTICLE 11 zone A - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES****11.1 - LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

**11.2 - LES TOITURES :****11.2.1 – Pour les habitations :**

Les toitures sont à pentes et doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
- ou en tuiles de terre cuite de teinte orange ou rouge (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

**11.2.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles :**

Les toitures sont à pentes et doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
- ou en tuiles de terre cuite de teinte orange ou rouge (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- Les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre, les panneaux photovoltaïques.

**ARTICLE 12 zone A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE 13 zone A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES**

### **ARTICLE 14 zone A - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 15 zone A – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le composent, des risques d'inondations, de ruissellements et de l'habitat isolé qu'il n'est pas prévu de renforcer

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

##### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

##### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 10 et 12 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.2 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.3 - Le comblement des mares est interdit

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

##### ARTICLE 3 zone N - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

##### ARTICLE 4 zone N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

##### ARTICLE 5 zone N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

##### ARTICLE 6 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 10 mètres depuis la limite de l'emprise de la voie publique.

##### ARTICLE 7 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...), le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

**ARTICLE 8 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9 zone N - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 zone N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction nouvelle aura une hauteur maximale hors tout de 4 mètres.

**ARTICLE 11 zone N - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

Les clôtures seront végétales, telles que décrite à l'annexe paysagère, sauf les clôtures préservées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 12 zone N - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE 13 zone N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES**

**ARTICLE 14 zone N - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 15 zone N – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

