

# P.L.U.

## Guillerval

ARRIVÉE  
le 3 AVR. 2018  
SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

### 5. Règlement écrit



Document approuvé  
en C.M. le 17 mars 2018

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Dispositions applicables à la zone UA

#### Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

##### Sont interdits :

- Les nouveaux établissements industriels.
- Les dépôts de toute nature.
- Les nouvelles constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

#### Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

##### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

##### 2. Sous réserve de la prise en compte dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide présentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

### **3. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :**

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

### **4. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :**

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc, et si les locaux sont intégrés à l'habitat.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.

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

---

### **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.

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

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

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
  - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue. Au-delà de trois logements, la voie de largeur 4 m au minimum devra avoir au moins un trottoir conforme à la réglementation en vigueur.

- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

#### **2. Assainissement**

##### *A. Eaux usées*

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

##### *B. Eaux pluviales*

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### **3. Electricité – Gaz – Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

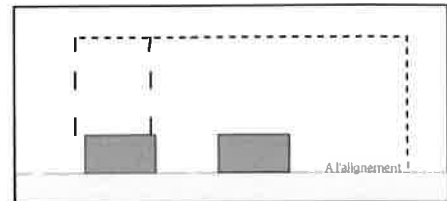
## Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

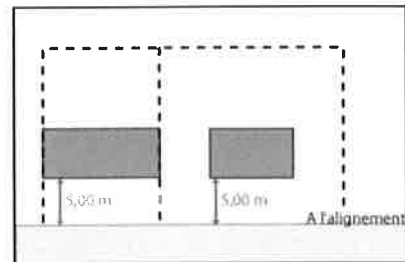
## Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes ou futures :



- **Soit en retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement.



- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

Les dispositions de cet article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette.

### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

## Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Les constructions sont implantées **en limite séparative ou en retrait de ces dernières**, avec :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle ou si la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

---

## **Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 5 mètres**.

### **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

---

## **Article UA-9 : Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60% de la superficie** de la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

Hormis pour les toits-terrasse où la hauteur maximale des constructions est fixée à **3 mètres uniquement pour des volumes secondaires**, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **9 mètres au faîtage**.

Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres au faîtage** et à **3 mètres** pour les toitures terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

## **Champ d'application**

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

## **Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **Toitures**

Hormis pour les toits terrasse, les toitures doivent présenter des pentes de 40° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m<sup>2</sup> environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m<sup>2</sup> environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

### Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions pourront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

## **Façades**

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

## **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurerà le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

## **Ouvertures**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

## **Menuiseries – volets**

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

## **Terrassements**

Les rez-de-chaussée ne pourront être exhausés de plus de 0,80 m par rapport au terrain existant.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions sur la propriété existante ou dans le voisinage immédiat.

### **Clôtures**

La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non sont interdites.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

*Sur les voies et le domaine public :*

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
  - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
  - soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Pour les nouvelles constructions, les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès...)

La conception des clôtures situées en bordure des espaces agricoles ou naturels doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

### **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### **Antennes**

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.





---

**Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## Dispositions applicables à la zone UB

### Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### Sont interdits :

- Les établissements industriels et commerciaux.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

### Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

#### 2. Sous réserve de la prise en compte dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques.

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

### **3. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :**

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

### **4. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :**

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.

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

### **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.

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

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

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
  - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés. Au-delà de trois logements, la voie de largeur 4 m au minimum devra avoir au moins un trottoir conforme à la réglementation en vigueur.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

### **1. Eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

## **2. Assainissement**

### **A. Eaux usées**

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

## **3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## **Article UB-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **en retrait d'au moins 5 mètres** de l'alignement.

Les dispositions de cet article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

**En UBa :**

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparatives.

Les constructions sont implantées **en limite séparative ou en retrait de ces dernières**, avec :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle ou si la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

**En UBb :**

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Les constructions sont implantées **sur une limite séparative ou en retrait de ces dernières**, avec :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 4 m** en cas de façade aveugle ou si la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

**Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

**En UBa :**

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.  
La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 5 mètres**.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

**En UBb :**

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.  
La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 8 mètres**.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

## **Article UB-9 : Emprise au sol.**

### **En UBa :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

### **En UBb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40% de la superficie** de la propriété.

## **Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.**

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

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

Hormis pour les toits-terrasse où la hauteur maximale des constructions est fixée à **3 mètres uniquement pour des volumes secondaires**, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **9 mètres au faîtage**.

Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** pour les toitures terrasse.

## **Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes et matériaux des toitures.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

### **Champ d'application**

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UB -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

### **Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Toitures**

Hormis pour les toits terrasse, les toitures doivent présenter des pentes de 40° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m<sup>2</sup> environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m<sup>2</sup> environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange ou marron foncé sont interdits.

Sont cependant autorisées les toitures à 4 versants dans le cas où celles-ci rappellent des constructions existantes ou ayant existé sur le terrain (autorisation de démolir de moins de 10 ans).

### **Extension des constructions existantes :**

Les toitures des extensions pourront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

## Façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

## Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens, à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

## Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

## Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

## Terrassements

Les rez-de-chaussée ne pourront être exhausés de plus de 0,80 m par rapport au terrain existant.

## Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions sur la propriété existante ou dans le voisinage immédiat.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non sont interdites.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viome, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

*Sur les voies et le domaine public :*

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
  - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
  - soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.





### **Stationnements pour les 2-roues :**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

### **Article UB-13 : Espaces libres et plantations**

---

#### **POUR TOUTES LES DESTINATIONS :**

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

#### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.

### **Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.  
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## Dispositions applicables à la zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE

*Parcs d'activités économiques.*

*La zone comprend un sous-secteur UEp au niveau de la ferme de Mondésir, afin de permettre une requalification du site à vocation d'activités artisanales.*

### Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### Sont interdits :

- Les bâtiments à vocation d'habitat.
  - Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
  - Les ouvertures et exploitations de carrières.
  - Les constructions à vocation agricole ou forestière.
  - Les dépôts de toutes natures, matériaux en vrac type gravats, déchets de chantier etc...à ciel ouvert.
  - Les sous-sols réalisés sur les parcelles situées le long des voies de chemin de fer.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités économiques ou aux services publics.
- **De plus, en UEp :**
    - Les constructions à vocation d'activités commerciales, industrielles et hôtelières.

### Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

#### 2. Sous réserve de la prise en compte des prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

#### 2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les constructions à vocation économique, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

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

### **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.

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

Un double accès est possible s'il est justifié par un sens unique de circulation (chaque accès aura une fonction soit d'entrée soit de sortie).

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

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article UE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

#### **2. Assainissement**

##### *A. Eaux usées*

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Électricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Les coffrets sont à intégrer aux murets techniques, (y compris boîtiers de commandes des portails d'accès)

### **Article UE-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement de la voie de desserte.

#### **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 6 mètres des limites de propriété.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

---

### **Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.  
La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 6 mètres**.  
Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

---

### **Article UE-9 : Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

---

### **Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

**En UE :** la hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres**.

**En UEp :** la hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres**.

---

### **Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

## **DISPOSITION GENERALES**

### **Volumes**

De volumétrie sobre et simple, les bâtiments respecteront les règles suivantes :

- La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du paysage.

### Les toitures

- Pour minimiser leur impact visuel, les toitures terrasse ou à faible pente seront privilégiées.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur sera mesurée au sommet de l'acrotère.

### Les façades

- Elles devront résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, devra faire l'objet du plus grand soin. Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, ou tout autre élément technique rapporté, devront s'intégrer harmonieusement à la façade.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

### Les matériaux

- Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une conception. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

### Les clôtures :

En limite des voies publiques, les clôtures seront constituées d'un mur plein d'aspect béton brut de 0.50 m de haut maximum, surmonté éventuellement de panneaux rigides en treillis soudé, plastifiée sur acier galvanisé, de maillage orthogonal rectangulaire et plan (maille de 200 x 50) de couleur verte (type RAL 6002) Les poteaux de fixation sont réalisés dans le même coloris.. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 2,00 m.

Les portails seront de même hauteur que la clôture et de conception simple.

En limite séparative de propriété, les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille de couleur verte (type RAL 6002) tendu entre poteaux et ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur.

La conception des clôtures situées en bordure des espaces agricoles ou naturels doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

**L'accès aux parcelles** est composé d'un portail de coloris identique, et de même hauteur que l'ensemble de la clôture soit 2.00m. Il est réalisé en barreaudage métallique vertical de tonalité verte encadré de deux murets techniques qui doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.

**Conception des locaux pour le stockage des ordures ménagères** :Un espace de stockage des ordures ménagères doit être intégré à la conception des murs de clôtures et être accessible directement depuis l'emprise publique. Il doit garantir une surface de 2,5 m<sup>2</sup> minimum (2,5 m x 1,5 m), qui peut être agrandi en fonction de l'activité de l'entreprise et suivant le besoin des services de collectes des ordures ménagères.

### Organisation des aires de stockage

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre
- Le stockage est interdit au-devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Le stockage s'organise en coeur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.

On peut distinguer 2 possibilités de stockage :

- Un stockage couvert, à intégrer à la construction des bâtiments.
- Un stockage couvert géré sur les espaces libres. Dans ce cas, la hauteur du stockage ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux et son traitement architectural devra s'inscrire dans le même esprit.

Lorsqu'il est géré sur les espaces libres, le stockage ne doit en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment construit sur la parcelle

### Enseignes et éclairage extérieur

Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment.

Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.

Les enseignes lumineuses sont autorisées. Leur usage sera cependant interdit entre 22h et 6 h afin de limiter leur impact lumineux dans leur environnement.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doivent pas dénaturer la qualité architecturale des constructions.

L'éclairage des façades doit être limité et justifié avant sa mise en œuvre.

L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter la tonalité du RAL 7016, déjà prescrite pour l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.

La hauteur des mats d'éclairage ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m (hauteur de l'éclairage prescrite sur les espaces publics), et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiment et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire. Les rayonnements lumineux ne doivent en aucun cas dépasser l'emprise de la parcelle, ou créer une nuisance aux tiers.

#### **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

#### **Antennes**

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article UE-12 : Stationnement des véhicules et des cycles**

---

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

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement, calculée à partir des normes définies ci-dessous.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite.
- Dans tous autres cas, le stationnement dissimulé à l'intérieur ou à l'arrière des constructions est préféré.

#### **Définition du nombre de places de stationnement des véhicules :**

Le nombre d'emplacements minimum sera calculé selon la méthode suivante :

Bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Industrie et artisanat :           1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 500 m<sup>2</sup>  
  1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>  
  1 place pour 100 m<sup>2</sup> au-delà de 2 000 m<sup>2</sup>.

Entrepôt : Selon besoins de la construction au vu de son importance, de sa destination et de sa fréquentation

Hôtel : 1 place pour 2 chambres.

Commerce : il sera créé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente.



A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Seront aussi prévues sur la propriété, les aires de chargement et de déchargement.

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

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### **Stationnements pour les 2-roues :**

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

## **Article UE-13 : Espaces libres et plantations**

---

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.
- Des plantations seront faites dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- De plus, compte tenu du caractère naturel des abords immédiats et pour assurer l'intégration paysagère de l'ensemble de ce secteur, des haies bocagères composées d'essences indigènes seront plantées sur toutes ses limites.
- En cas de réalisation d'une haie, obligatoire ou non, celle-ci devra être de type haie vive avec plusieurs essences végétales apportant couleurs, senteurs et offrant un aspect plus libre aux limites séparatives.
- Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, lauriers, cyprès...)

## **Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article UE-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **Article UE-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## Dispositions applicables à la zone UL

### CARACTERE DE LA ZONE

*Equipements publics*

### Article UL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### Sont interdits :

- Les bâtiments à vocation d'habitat, sauf ceux indiqués en UL2.
- Les établissements industriels, commerciaux et de bureaux.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.

### Article UL-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1. Sous réserve de la prise en compte dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

## **2. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :**

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

## **3. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :**

- Les constructions à usage d'équipement collectif, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

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

---

### **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.

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

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

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article UL-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

## **2. Assainissement**

### **A. Eaux usées**

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

## **3. Électricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article UL-5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article UL-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies et emprises publiques,
- **Soit en retrait d'au moins 5 mètre** de ce dernier.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite séparative,**
- **Soit en retrait d'au moins 5 mètres.**

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

### **Article UL-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Non réglementé

### **Article UL-9 : Emprise au sol.**

---

Non réglementé

### **Article UL-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

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

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

La hauteur des constructions de toute nature est limitée à **12 mètres** au faitage.

### **Article UL-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

La conception des clôtures situées en bordure des espaces agricoles ou naturels doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

### **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## **Article UL-12 : Stationnement des véhicules**

---

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

Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### **Stationnements pour les 2-roues :**

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

## **Article UL-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **POUR TOUTES LES DESTINATIONS :**

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés : 1 arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.

**Article UL-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article UL-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.  
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article UL-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## **Dispositions applicables à la zone UM**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Emprise militaire*

**A REDIGER**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **Dispositions applicables à la zone AUB**

#### **Article AUB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

##### **Sont interdits :**

- Les établissements industriels et commerciaux.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.

#### **Article AUB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

##### **2. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :**

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

##### **3. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant, etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.

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

---

##### **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.

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

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

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

## 2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
  - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés. Au-delà de trois logements, la voie de largeur 4 m au minimum devra avoir au moins un trottoir conforme à la réglementation en vigueur.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## Article AUB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

---

### DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### 1. Eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

#### 2. Assainissement

##### A. Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

##### B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en

qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

### 3. Électricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## Article AUB-5 : Caractéristiques des terrains

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article AUB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **en retrait d'au moins 5 mètres** de l'alignement.

Les dispositions de cet article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette.

#### EXEMPTIONS :

- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article AUB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparatives.

Les constructions sont implantées **en limite séparative ou en retrait de ces dernières**, avec :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle ou si la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

## Article AUB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 5 mètres**.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

**Article AUB-9 : Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

**Article AUB-10 : Hauteur maximale des constructions.**

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

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

La hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres au faîtage avec R+C maximum**.

Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** pour les toitures terrasse.

**Article AUB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

**Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**Toitures**

Hormis pour les toits terrasse, les toitures doivent présenter des pentes de 40° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m<sup>2</sup> environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m<sup>2</sup> environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange ou marron foncé sont interdits.

Sont cependant autorisées les toitures à 4 versants dans le cas où celles-ci rappellent des constructions existantes ou ayant existé sur le terrain (autorisation de démolir de moins de 10 ans).

**Façades**

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

**Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus forcés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens, à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

### **Ouvertures**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

### **Menuiseries – volets**

Les teintes des menuiseries et volets devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

### **Terrassements**

Les rez-de-chaussée ne pourront être exhausés de plus de 0,80 m par rapport au terrain existant.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions sur la propriété existante ou dans le voisinage immédiat.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non sont interdites.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

*Sur les voies et le domaine public :*

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
  - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
  - soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Pour les nouvelles constructions, les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès...).

La conception des clôtures situées en bordure des espaces agricoles ou naturels doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

### **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en

traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

#### Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article AUB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.**

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

#### **Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :**

*Habitat :* Au moins 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Au moins 2 places par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

#### **Stationnements pour les 2-roues :**

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m<sup>2</sup> minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

### **Article AUB-13 : Espaces libres et plantations**

#### **POUR TOUTES LES DESTINATIONS :**

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

**Obligation de planter :**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.

**Article AUB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article AUB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article AUB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## Dispositions applicables à la zone AUE

*Zone à vocation économique située dans le secteur de la gare, en extension de la zone des Carreaux. Cet aménagement devra être réalisé dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.*

### Article AUE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

#### Sont interdits :

- Les bâtiments à vocation d'habitat.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les dépôts de toutes natures, matériaux en vrac type gravats, déchets de chantier etc...à ciel ouvert.
- Les sous-sols réalisés sur les parcelles situées le long des voies de chemin de fer.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités économiques ou aux services publics.

### Article AUE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

#### 2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition et sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble conforme aux dispositions du PLU :

- Les constructions à vocation économique, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.



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

### **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.

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

Un double accès est possible s'il est justifié par un sens unique de circulation (chaque accès aura une fonction soit d'entrée soit de sortie).

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

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article AUE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

#### **2. Assainissement**

##### **A. Eaux usées**

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Les coffrets sont à intégrer aux murets techniques, (y compris boîtiers de commandes des portails d'accès)

### **Article AUE-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article AUE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les constructions ou installations devront s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie de desserte.

#### **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article AUE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 6 mètres des limites de propriété.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

#### **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

## **Article AUE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.  
La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 6 mètres**.  
Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

### **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

## **Article AUE-9 : Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

## **Article AUE-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres**.

## **Article AUE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### **DISPOSITION GENERALES**

#### **Volumes**

De volumétrie sobre et simple, les bâtiments respecteront les règles suivantes :

- La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du paysage.

#### **Les toitures**

- Pour minimiser leur impact visuel, les toitures terrasse ou à faible pente seront privilégiées.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur sera mesurée au sommet de l'acrotère.

#### **Les façades**

- Elles devront résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, devra faire l'objet du plus grand soin. Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, devront s'intégrer harmonieusement à la façade.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

### Les matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une conception. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

### Les clôtures :

En limite des voies publiques, les clôtures seront constituées d'un mur plein d'aspect béton brut de 0.50 m de haut maximum, surmonté éventuellement de panneaux rigides en treillis soudé, plastifiée sur acier galvanisé, de maillage orthogonal rectangulaire et plan (maille de 200 x 50) de couleur verte (type RAL 6002) Les poteaux de fixation sont réalisés dans le même coloris.. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 2,00 m.

Les portails seront de même hauteur que la clôture et de conception simple.

En limite séparative de propriété, les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille de couleur verte (type RAL 6002) tendu entre poteaux et ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur.

La conception des clôtures situées en bordure des espaces agricoles ou naturels doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

**L'accès aux parcelles** est composé d'un portail de coloris identique, et de même hauteur que l'ensemble de la clôture soit 2.00m. Il est réalisé en barreaudage métallique vertical de tonalité verte encadré de deux murets techniques qui doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.

**Conception des locaux pour le stockage des ordures ménagères** :Un espace de stockage des ordures ménagères doit être intégré à la conception des murs de clôtures et être accessible directement depuis l'emprise publique. Il doit garantir une surface de 2,5 m<sup>2</sup> minimum (2,5 m x 1,5 m), qui peut être agrandi en fonction de l'activité de l'entreprise et suivant le besoin des services de collectes des ordures ménagères.

### Organisation des aires de stockage

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre
- Le stockage est interdit au-devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Le stockage s'organise en coeur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.

On peut distinguer 2 possibilités de stockage :

- Un stockage couvert, à intégrer à la construction des bâtiments.
- Un stockage couvert géré sur les espaces libres. Dans ce cas, la hauteur du stockage ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux et son traitement architectural devra s'inscrire dans le même esprit.

Lorsqu'il est géré sur les espaces libres, le stockage ne doit en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment construit sur la parcelle

### Enseignes et éclairage extérieur

Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment.

Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.

Les enseignes lumineuses sont autorisées. Leur usage sera cependant interdit entre 22h et 6 h afin de limiter leur impact lumineux dans leur environnement

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doivent pas dénaturer la qualité architecturale des constructions.

L'éclairage des façades doit être limité et justifié avant sa mise en œuvre.

L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter la tonalité du RAL 7016, déjà prescrite pour l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.

La hauteur des mats d'éclairage ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m (hauteur de l'éclairage prescrite sur les espaces publics), et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiment et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire. Les rayonnements lumineux ne doivent en aucun cas dépasser l'emprise de la parcelle, ou créer une nuisance aux tiers.

#### **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

#### **Antennes**

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article AUE-12 : Stationnement des véhicules et des cycles**

---

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

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement, calculée à partir des normes définies ci-dessous.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite.
- Dans tous autres cas, le stationnement dissimulé à l'intérieur ou à l'arrière des constructions est préféré.

#### **Définition du nombre de places de stationnement des véhicules :**

Le nombre d'emplacements minimum sera calculé selon la méthode suivante :

Bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Industrie et artisanat : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 500 m<sup>2</sup>  
1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>  
1 place pour 100 m<sup>2</sup> au-delà de 2 000 m<sup>2</sup>.

Entrepôt : Selon besoins de la construction au vu de son importance, de sa destination et de sa fréquentation

Hôtel : 1 place pour 2 chambres.

Commerce : il sera créé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Seront aussi prévues sur la propriété, les aires de chargement et de déchargement.

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

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

#### **Stationnements pour les 2-roues :**

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

### **Article AUE-13 : Espaces libres et plantations**

---

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.
- Des plantations seront faites dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- De plus, compte tenu du caractère naturel des abords immédiats et pour assurer l'intégration paysagère de l'ensemble de ce secteur, des haies bocagères composées d'essences indigènes seront plantées sur toutes ses limites.
- En cas de réalisation d'une haie, obligatoire ou non, celle-ci devra être de type haie vive avec plusieurs essences végétales apportant couleurs, senteurs et offrant un aspect plus libre aux limites séparatives.
- Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, lauriers, cyprès...)

### **Article AUE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article AUE-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.  
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article AUE-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone agricole correspond exclusivement aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.*

## Dispositions applicables à la zone A

### Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment:

- Les activités de services,
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
- Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts logistiques non liés à l'activité agricole,
- L'exploitation forestière,
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.
- La transformation en locaux d'habitation de locaux à usage agricole.
- L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) tels que des murs, clôtures.
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques s'ils ne sont pas intégrés dans des constructions.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisée ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R442-2-c) du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

### Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1. Sous réserve de la prise en compte dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement (cf. plan des enveloppes d'alerte de présence de zone humide annexé au présent règlement), il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

## **2. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :**

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

## **3. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :**

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole).
- Les stations d'épuration.
- Les infrastructures et équipements ferroviaires.
- Les abris de prairie nécessaires au pâturage des équidés. Au moins l'un des côtés doit être ouvert et sans porte. L'emprise au sol d'un abri ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par construction.
- Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole et où elle est implantée à moins de 30,00m du siège de l'exploitation.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole, ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux agricoles
- Le cas échéant, l'implantation des bâtiments de l'exploitation agricole doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Pour l'application de ces dispositions une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'assujettissement (SMA) définie par le schéma directeur Régional des exploitations agricoles.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.



- Le changement de destination des bâtiments agricoles qui sont identifiés au plan de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension, soit dans une nouvelle construction située à proximité immédiate du corps d'exploitation et présentant une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>.

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

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

### **2. Voirie**

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existant ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### **2. Assainissement**

##### **A. Eaux usées**

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

### **3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **4. EAUX RESIDUELLES AGRICOLES**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

## **Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction sera implantée à au moins **10 mètres de l'alignement en bordure des voies.**

**Les extensions des constructions existantes** sont autorisées en continuité de la construction principale.

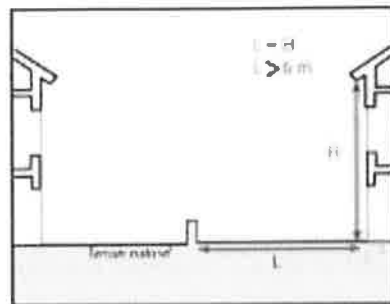
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

### **EXEMPTIONS :**

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

## Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

## Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

## Article A-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder

- 250 m<sup>2</sup> au sol par unité foncière pour les constructions d'habitation.
- 3 000 m<sup>2</sup> au sol par unité foncière pour les bâtiments agricoles.

Les extensions de constructions existantes (et leurs annexes) ne pourront excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du présent règlement.

## Article A-10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions est de 6 m au faitage.
- La hauteur maximale admise pour les constructions à usage agricole est de 12 m et de 6 m pour les bâtiments d'élevage éloignés du siège principal de l'exploitation agricole.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des raisons fonctionnelles et/ou techniques.

## Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

### **Aspect architectural**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les teintes vives sont proscrites. Seuls les tons pierre sont autorisés.

### **Éléments de bâti ou ensemble à protéger**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

### **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article A-12 : Stationnement des véhicules**

---

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

#### **Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :**

Habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles :

- 2 places non couvertes par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article A-13 : Espaces libres et plantations**

---

#### **Espaces libres et plantations**

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.

### **Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article A-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.  
L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article A-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## Dispositions applicables à la zone N

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone N constitue une zone de protection d'espaces naturelles d'intérêt paysager ou écologique.*

### Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### SONT INTERDITS :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services,
- Les entrepôts, non liés à l'activité forestière,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, hormis ceux autorisés à l'article N-2.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques s'ils ne sont pas intégrés dans des constructions.

### Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1. Sous réserve de la prise en compte dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

## **2. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :**

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

## **3. SONT ADMIS :**

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, dans les limites de 10% de leur surface de plancher à la date d'approbation du PLU et conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.
- Les affouillements ou exhaussements rendus nécessaires pour l'exploitation de la piste aéroportuaire.

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

---

*Sans objet*

## **Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

## **2. Assainissement**

### **A. Eaux usées**

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

## **3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toutes nouvelles constructions ou installations doivent être implantée en retrait de 50 m par rapport à l'alignement.

### **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet



---

## **Article N-9 : Emprise au sol.**

---

Non réglementé

---

## **Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

---

## **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

### **Dispositions générales :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps. Seuls les tons pierre sont autorisés.

Par ailleurs, en cas d'aménagement de constructions existantes :

### 11.1 L'éclairage

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

### 11.2 Les édicules techniques

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, ...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins. Les garde-corps inclinés industriels sont à éviter.

### 11.3 Les antennes

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

### 11.4 Les saillies sur voies

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si, par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

### 11.5 Les clôtures

· Clôtures sur rue :

L'aspect des clôtures sur voies et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

---

## **Article N-12 : Stationnement des véhicules**

---

*Sans objet*

## **Article N-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Dans le secteur de l'aérodrome :

À l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité et dans le respect des règles du Plan de Servitudes Aéronautiques ainsi que du Plan de servitudes radioélectriques, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. La liste des plantes déconseillées pour les aérodromes de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) est annexée au présent règlement de PLU.

## **Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**





---

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.



## Classification des types de potentialités de présence de zones humides.

Source : *DRIEE*

	<b>Classe 1</b>	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
	<b>Classe 2</b>	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
	<b>Classe 3</b>	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
/	<b>Classe 4</b>	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
	<b>Classe 5</b>	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

## Annexe 2

### Principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes

#### Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc . )
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc )
- le houx (ilex aquifolium) direction générale
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment
  - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
  - les merisiers (prunus avium)
  - les pruniers (prunus divers)
  - le prunelier (prunus spinosa)
  - les sorbiers (sorbus avium et autres)
  - les alisiers (aria terminalis et autres)
  - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ... )
  - les pyracantha (cratelgus pyracantha divers)
  - les lauriers (cerasus)
  - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc... )
  - les lierres (hedera helix, etc. .. )
  - les sureaux (sambucus nigra, etc. . . )
  - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
  - l'if (taxus baccata)
  - les genévriers Guniperus communis, etc... )

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

#### Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Éviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

#### Autres variétés déconseillées.

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus

Pour répondre à votre question concernant les fleurs tels que le chèvre-feuille, celle-ci n'est pas attractive bien qu'elle soit mellifère. Elle n'assure pas un attrait sur la population aviaire.

