



**Saint-Léger-les-Vignes**



# **Plan Local d'Urbanisme**

## **Modification simplifiée**

### **5 – Pièces écrites**

#### **5.1 – Règlement**

Pôle Sud-Ouest

Approbation du 22 juin 2007  
Modification du 20 juin 2011  
Modification simplifiée du 26 février 2016

# **PREMIERE PARTIE**

<b>CHAPITRE I –.....</b>	<b>5</b>
DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES.....	5
Champ d’application des zones, secteurs et sous-secteurs.....	7
Dispositions communes aux articles 1 et 2 du règlement.....	7
Définitions communes.....	9

# **DEUXIEME PARTIE**

<b>CHAPITRE I –.....</b>	<b>17</b>
LES ZONE URBAINE .....	17
Dispositions applicables à la zone UC.....	53
<b>CHAPITRE III –.....</b>	<b>103</b>
LES ZONE AGRICOLE ET NATURELLE .....	103
Dispositions applicables à la zone A.....	105

# **PREMIERE PARTIE**

## **CHAPITRE I –**

---

## **DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES**

---

## CHAMP D'APPLICATION DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Léger-les-Vignes.

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

Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UXyz), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

## DISPOSITIONS COMMUNES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT

Les dispositions ci-après sont applicables dans les secteurs soumis à des risques ou des nuisances qui génèrent des contraintes sur l'occupation ou l'utilisation du sol pouvant diminuer la constructibilité du secteur. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

### Les secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur.

### Les secteurs soumis à des risques d'éboulement

Dans les secteurs soumis à des risques d'éboulement, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'éboulement conformément aux dispositions en vigueur.

### Les secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques conformément aux dispositions en vigueur.

## DÉFINITIONS COMMUNES

*Tous les termes du lexique apparaîtront en italique gras dans le corps du règlement*

### **Accès :**

#### **Accès du terrain d'assiette du projet :**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace donnant sur la voie, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

#### **Accès aux voies publiques :**

L'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

### **Acrotère :**

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Attique :**

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

### **Bande de constructibilité principale :**

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

L'application d'une bande de constructibilité principale est déclenchée par :

- les emprises publiques ou voies existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les emprises publiques ou voies nouvelles, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes à l'exception de cas particuliers signalés à l'article 3 des zones concernées ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'une place en application de l'article L.151-41,1° du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie, de recul ou d'emplacement réservé pour voie ou place.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie.

### **Commerce de détail :**

Commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.

### **Commerce de gros :**

Commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

### **Construction :**

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le code de l'urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de l'emprise au sol.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

### **Contigu :**

Des constructions ou des terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

Est contiguë à une limite une construction dont la façade ou le pignon touche directement cette limite.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses...

En sont exclues les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

En sont exclus les passages ou cours couvertes, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 mètres ; la surface au sol de ces passages ou cours est déduite de la surface de la projection verticale du volume hors œuvre de la construction projetée.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du terrain d'assiette du projet.

### **Emprises publiques et voies :**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...) ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Toutefois, les cheminements piétons, cyclistes d'une largeur inférieure ou égale à 4 mètres, les chemins ruraux quelque soit leur largeur, les voies fluviales, les voies ferrées et les espaces verts ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de la zone.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie constituent une voie pour l'application des dispositions de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.

**Espaces libres :**

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm.

**Espaces verts :**

Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Sont comptabilisées dans les espaces verts, les toitures et terrasses végétalisées.

Ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées.

**Extension :**

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement.

Pour que celle-ci bénéficie des conditions d'implantation du bâtiment d'origine, en application des dispositions particulières, il est strictement obligatoire que :

- l'extension soit contiguë au bâtiment existant ;
- cette extension présente une liaison fonctionnelle avec le bâtiment existant ;
- la somme des surfaces de planchers constituant cette extension ne dépasse pas le tiers de la surface de plancher conservée du bâtiment existant.

Dans les autres cas, l'extension doit être conforme aux règles désormais opposables.

Indépendamment de l'application des règles décrites ci-dessus, l'extension peut être limitée :

- par un zonage restrictif (ex : NH) ;
- par la présence d'un équipement ou d'une activité (périmètre de réciprocité d'une installation agricole, présence d'une zone non aedificandi, d'une autoroute...) ;
- par l'existence de servitudes (zones inondables, éboulements, risques technologiques, etc.) ou d'un périmètre de gel (L 123-2-a du Code de l'urbanisme).

Dans ces cas-là, la limite de l'extension est précisée pour le territoire concerné.

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, saillies ...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

**Gabarit :**

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

**Hauteur :**

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.



**Hauteur (H1) :**

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau :

Dans la bande de constructibilité principale :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- du sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas ;
- du sol existant en tête du talus limitant la tranchée de la voie, si le trottoir et le sommet de chaussée n'existent pas.

Dans la bande de constructibilité secondaire ou dans les zones où cette notion n'existe pas :

- du sol existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

**Hauteur plafond (H2) :**

La hauteur plafond d'une construction est la différence de niveau entre :

- le point bas de la construction définit ci-dessus (hauteur H1) ;
- et le point le plus haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

**Hébergement hôtelier :**

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et colonies de vacances.

**Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**Limite séparative :**

Les limites séparatives sont constituées par les limites mitoyennes du terrain d'assiette du projet avec les parcelles adjacentes.

Les limites latérales ont un contact en un point avec une voie ou emprise publique. Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, sera considéré comme limite latérale, tout côté de terrain aboutissant à une emprise publique ou voie, y compris les décrochements ou brisures.

Les limites de fond de terrain sont situées à l'opposé de la voie. Elles n'aboutissent en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

**Linéaires commerciaux :**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des commerces de détail implantés le long de ces voies en logement, bureaux, et services financiers et bancaires, d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

**Logement en accession abordable :**

Le logement en accession abordable est un logement destiné à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement type PSLA (Prêt Social Location Accession) ou de financements qui lui seront substitués.

**Logement locatif abordable :**

Le logement locatif abordable est un logement locatif qui bénéficie d'un financement type PLS (Prêt Locatif Social) ou de financements qui lui seront substitués.

**Logement locatif social :**

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 17 février 2006 en application du Programme Local de l'Habitat, les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLA I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou par les financements qui leur seront substitués.

**Patrimoine (Eléments du patrimoine) :**

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire.

Le petit patrimoine est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, calvaires ...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et de l'identité des quartiers.

Le patrimoine paysager est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....) et de leur parc, jardin, haies, soit d'éléments végétaux tels que des parcs, alignement de haies,...

Ces éléments, ainsi que les secteurs de zone indicés, font l'objet de prescriptions au titre de l'article L.151-19 (patrimoine bâti) et L.151-23 (patrimoine végétal) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de les démolir ou de les rendre inutilisables sont obligatoirement soumis à permis de démolir.

La liste des parcelles par adresse comprenant des éléments de l'ensemble du patrimoine est annexée au présent règlement. Chaque parcelle est repérée sur les planches graphiques du PLU par les symboles suivants :

Patrimoine : \*

Petit patrimoine : \*

**Recul :**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé

Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies, ainsi qu'aux terrasses des commerces si elles sont vitrées, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation, et aux installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des voies ferrées.

**Résidences services**

Les résidences services (autrement appelées résidences hôtelières, résidences urbaines, résidences seniors...) sont des constructions permettant un hébergement de moyenne ou de longue durée, disposant d'un coin-cuisine dans chaque logement, et dont les surfaces affectées au logement ne sont pas soumises à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Elles entrent dans la destination habitat.

**Retrait :**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les oriels et les balcons de plus de 40cm de profondeur sont pris en compte.

**Structures d'hébergement collectif :**

Ces structures bénéficient de financements au titre du logement locatif social et/ou de financements au titre du logement locatif abordable, dont notamment les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents.

**Terrain d'assiette du projet**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui le cernent.

# DEUXIEME PARTIE

# CHAPITRE I –

---

## LES ZONES URBAINES

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

### Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée, à caractère d'habitat pavillonnaire constituée par les hameaux et les écarts situés en zone rurale ou naturelle, associant les services, activités urbaines et équipements collectifs. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UC comprend un secteur UCp qui présente un caractère ancien, traditionnel et historique, protégé en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### **Article 1 - Zone UC - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
6. la démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 (patrimoine bâti) et L.151-23 (patrimoine végétal) du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 (cf légende du règlement pièce n°5.2).

#### En secteur UCp

Sont également interdites dans le secteur UCp, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces.

### **Article 2 - Zone UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite à l'article UC1 ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à

condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;

4. les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
5. les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette (cf. légende du règlement pièce n°5.2) ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.151-41,5° ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.151-41,1° du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièce n°5.2 ;
7. en secteur UCp, toute démolition est soumise à l'autorisation d'un permis de démolir ;
8. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
9. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. (voir plan de localisation des exploitations agricoles concernées en annexe, pièce 8.3).

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

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21,3° du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

#### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- ainsi qu'une largeur minimale de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères sauf avis contraire des services compétents. Elles déclenchent alors des bandes de constructibilité principale.

### **3.2 -Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 -Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **3.2.2 -Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout accès direct à partir de la RD 751 est interdit.

## **Article 4 - Zone UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 -Assainissement et eaux pluviales**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 -Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### **4.4 -Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

## **Article 5 - Zone UC - Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.



En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21,3° du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

### **6.1 - Règle générale**

Le long de la RD751 où figurent au plan des marges de recul graphiques de 50 m par rapport à l'axe de la voie, les constructions et installations doivent être implantées dans la limite du recul des constructions limitrophes existantes à usage d'habitation et de manière à ne pas réduire le recul existant par rapport à la RD 751. Par conséquent, les marges de recul graphiques ne s'appliquent pas.

Le long de la RD751A où figurent au plan des marges de recul graphiques de 25 m par rapport à l'axe de la voie, les constructions et installations doivent être implantées dans la limite du recul des constructions limitrophes existantes à usage d'habitation et de manière à ne pas réduire le recul existant par rapport à la RD 751A. Par conséquent, les marges de recul graphiques ne s'appliquent pas.

Hors agglomération, le long de la RD11, les marges de recul graphiques figurant au plan s'appliquent.

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir :

- de la limite d'emprise publique ou de voie ;
- un recul de 5m par rapport à l'emprise publique ou voie, en cas d'implantation en recul.

Une des façades des constructions doit être implantée en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul de 5m par rapport à l'emprise publique ou la voie. Au moins 50 % de cette façade doit s'implanter sur la limite d'implantation retenue, à savoir 0 ou 5 mètres.

Ce linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément se type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

Toutefois dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie. Cette limite d'implantation déclenche alors l'application de la bande de constructibilité principale.

#### En secteur UCp

Une des façades des constructions doit être implantée en limite d'emprise publique ou de voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie. Cette limite d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

### **6.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 (patrimoine bâti) et L.151-23 (patrimoine végétal) du code de l'urbanisme ou un espace boisé

classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;
4. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.

Ces limites d'implantation déclenchent alors l'application de la bande de constructibilité principale.

### 6.3 - Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

Voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :

- 0,20 mètre maximum.

Voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :

- 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
- 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.

Voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :

- 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
- 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètre.

## Article 7 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21,3° du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

### 7.1 - Règles d'implantation en zone UC à l'exception du secteur UCp

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

#### 7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins, soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de ces limites.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain dès lors qu'elles ont une hauteur plafond H2 maximale de 3,20 mètres, mesurée sur la limite séparative ou en retrait de cette limite.

### **7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ont une hauteur plafond H2 maximale de 3,20 mètres, mesurée sur la limite séparative ou en retrait de cette limite.

## **7.2 - Règles d'implantation en secteur UCp**

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ont une hauteur plafond H2 maximale de 3,20 mètres, mesurée sur la limite séparative ou en retrait de cette limite.

## **7.3 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
4. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.

## **Article 8 - Zone UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21,3° du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

## 8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H<sub>1</sub> de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

## 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Lorsqu'il s'agit de construction présentant une emprise au sol inférieure à 9 m<sup>2</sup> pouvant intégrer jusqu'à 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur plafond inférieure à 3,20 mètres, il n'est pas imposé de distance minimale entre les constructions.

# Article 9 - Zone UC - Emprise au sol des constructions

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21,3° du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol de la construction n'est pas limitée.

Dans la bande de constructibilité secondaire hors recul, l'emprise au sol doit être au plus égale à 30% de la superficie de cette bande.

# Article 10 - Zone UC - Hauteur maximale des constructions

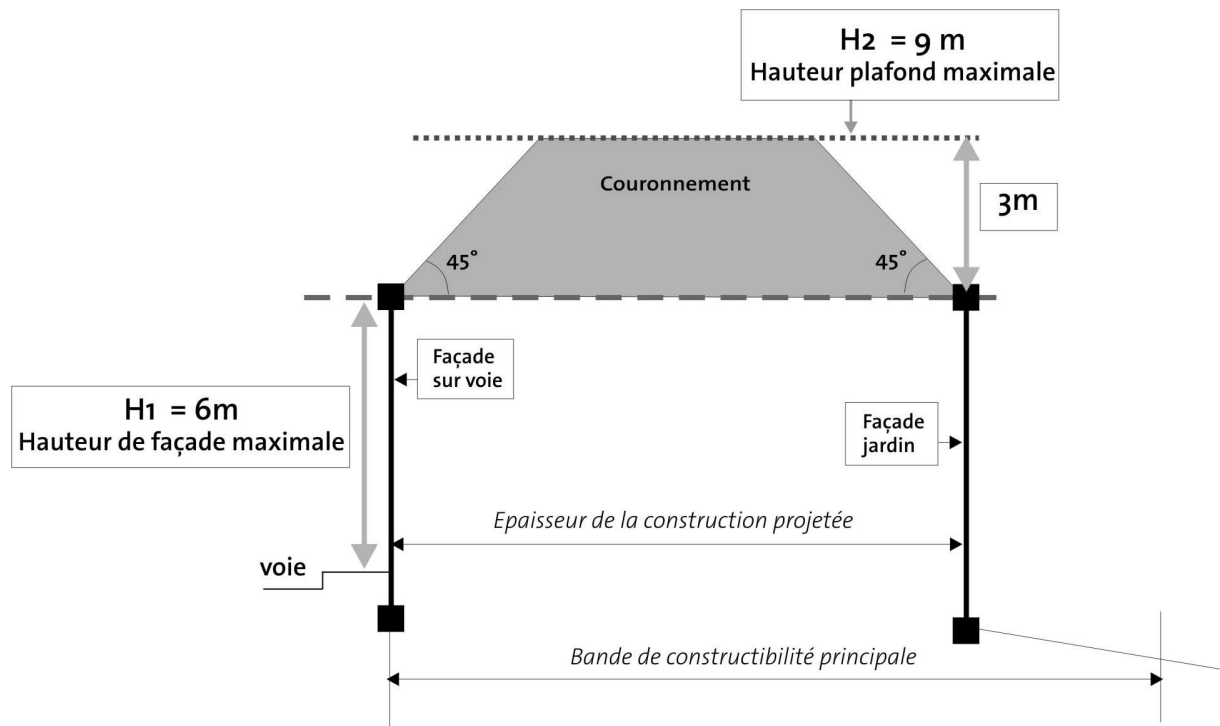
## 10.1 - Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité principale et en secteur UCp

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H<sub>1</sub>), un couronnement et une hauteur plafond (H<sub>2</sub>).

- la hauteur des façades (H<sub>1</sub>) sur emprise publique ou voie est limitée à 6 mètres.
- le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur des façades du projet (H<sub>1</sub>) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H<sub>2</sub>).

Il n'est autorisé qu'un niveau habitable dans le couronnement.

- la hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur emprise publique ou voie.



## 10.2 -Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire hors secteur UCp

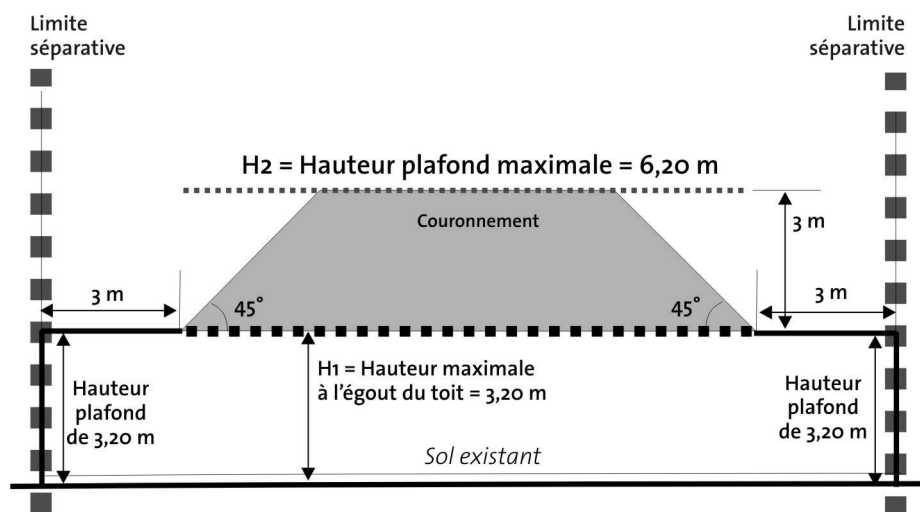
### 10.2.1. - Hauteur maximale des constructions

Leur hauteur  $H_1$  est limitée à 3,20 mètres.

La hauteur plafond  $H_2$  des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade.

### 10.2.2. -Gabarit des constructions en limite séparative

En outre, les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



### 10.3 -Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs

Leur hauteur H1 est limitée à 9 mètres.

### 10.4 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

## Article 11 - Zone UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -Protection des éléments de paysage

### 11.1 -Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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* ».

### 11.2 -Constructions existantes : aménagement et restauration

#### 11.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

#### 11.2.2 - Matériaux et aspect des façades

##### 11.2.2.1 - Matériaux, jointements, enduits et peintures

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité du centre-bourg, du centre-ville, du village, du territoire.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture.

Doivent être restaurés ou restitués :

- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents ;
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures.

En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente devra être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction.

La mise en œuvre d'un enduit mécanique synthétique (résine, etc) est proscrite.

La mise en œuvre d'un enduit à base de ciment ou de chaux hydraulique artificielle est interdite pour tout ouvrage sauf si l'intervention concerne :

- un ouvrage ou une partie d'ouvrage en agglomérés, parpaings de ciment, fibrociment ;
- un ouvrage ou une partie d'ouvrage en béton.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

**En outre, en secteur UCp :**

- la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;
- quand on connaît la disposition initiale de la façade, elle sera rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;
- les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout-venant seront traités avec un enduit couvrant à base de chaux naturelle aérienne, après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les enduits à finition grossière (tyrolienne...) sauf le cas d'architecture spécifique sont interdits, les baguettes PVC sont interdites ;
- la teinte des enduits se fera de préférence par l'emploi de sables et agrégats, de préférence locaux ;
- les enduits dits « à pierre-vue » ou « têtes-vues » peuvent être interdits en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice.

**11.2.2.2 - Percements, balconnets et balcons, seuils**

Doivent être restaurés ou restitués :

- les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions ;
- les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades (se reporter au 11.2.3 -Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente).

**En outre, en secteur UCp :**

- la surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées ;
- l'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades ;
- la création de nouveaux percements peut être autorisée ;
- les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures ;

- en cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

#### **11.2.2.3 - Décors et modénatures**

Doivent être restaurés ou restitués :

- les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité (bandeaux, sculptures, corniches, génoises, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, etc).

Nouveaux éléments :

- les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.

#### **En outre, dans le secteur UCp :**

- tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué ;
- en cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

#### **11.2.2-4 - Ferronneries, menuiseries, vitrerie**

Doivent être restaurés ou restitués :

- les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc) ;
- les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc).

Nouveaux éléments :

- les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.

#### **En outre, en secteur UCp :**

- les menuiseries bois existantes ainsi que leur vitrerie pourront être restaurées ou restituées ;
- les ouvrants seront de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.) sauf si la construction en comportait à l'origine.

### **11.2.3 -Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente**

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre



restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés :

- les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc).

Nouvelles ouvertures en toiture :

- les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

**En outre, en secteur UCp :**

- les toitures terrasses sont interdites ;
- les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;
- les éléments de décor de toiture pourront être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture) ;
- les tuyaux de descente seront de préférence en zinc ou cuivre ;
- les dauphins en fonte seront conservés et restaurés.

## **11.3 - Constructions nouvelles**

### **11.3.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

**En outre, dans le secteur UCp :**

- les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages, le niveau et le rythme des percements.

### **11.3.2 - Façades et pignons**

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les balcons filants peuvent être interdits.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

**En outre, dans le secteur UCp :**

- les balcons filants sont interdits, à moins que l'architecture de l'édifice serve la confortation urbaine du bâti existant ;
- les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est-à-dire plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les lucarnes rampantes lorsqu'elles sont en accord avec la typologie du bâtiment.

### **11.3.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant pourraient être interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

**En outre, dans le secteur UCp :**

- les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits ;
- les toitures terrasses sont interdites ;
- les niveaux en attique sont interdits.

## **11.4 - Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

**Clôtures nouvelles édifiées dans le recul**

Les clôtures situées dans le recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie ou de tout autre système plein d'une hauteur inférieure à 40 cm. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Les murs de parpaings doivent être enduits et peints ou teintés. Les canisses, plaques de ciment, brandes, sont interdits.

#### Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà du recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

#### **En outre, dans le secteur UCp :**

- les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture) ;
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue (se reporter au 11.2.2-4 - Ferronneries, menuiseries, vitrerie).

### **11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme)**

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 L151-19 du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2).

### **11.6 - Dispositions diverses**

#### **11.6.1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

#### **11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **Article 12 - Zone UC - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles UC1 et UC2.

## **12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation (hors structure d'hébergement collectif)**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les opérations de lotissements, habitat groupé et de collectifs :

- il n'est exigé aucune place supplémentaire pour visiteurs pour une surface de plancher inférieure à 300m<sup>2</sup> ;
- il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 300m<sup>2</sup> pour une surface de plancher égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup>.

Ces places visiteurs seront réservées à l'usage collectif.

### **12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structure d'hébergement collectif**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce**

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

## **12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

### 12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

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

### 12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

#### 12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entre 0 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher entre 2501 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au delà de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà.

#### 12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### **12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

## **Article 13 - Zone UC - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction 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'aménagement paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **13.2 - Dans le recul**

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire (hors recul)**

Au moins 50 % des espaces libres doivent être constitués d'espaces verts.

### **13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **13.5 - Dispositions particulières**

#### **13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

### **13.5.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 - Zone UC - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## CHAPITRE III -

---

---

### LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### Caractère de la zone A

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

### Article 1 - Zone A - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme.

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

#### Sont admises, 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 occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural ;
2. les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole telle que définie aux articles L.311-1, L.312-5 et L.312-6 du Code Rural et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate classé en zone U ou NH, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ;
3. 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 ;
4. 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> ;
5. 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 ;
6. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
7. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

8. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. (voir plan de localisation des exploitations agricoles concernées en annexe).

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

### **3.1 -Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

ainsi qu'une largeur minimale de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2 -Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 -Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **3.2.2 -Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout accès direct à partir de la RD 751 est interdit.

## **Article 4 - Zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 -Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

## 4.3 -Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## 4.4 -Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

# Article 5 - Zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

# Article 6 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

## 6.1- Règle générale

Le long de la RD751, les marges de recul graphiques figurant au plan s'appliquent, à l'exception des constructions et installations à destination agricoles qui peuvent s'implanter à 50 mètres de l'axe de la voie.

Le long des RD11 et 751A, les marges de recul graphiques figurant au plan s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

## 6.2- Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur H1 de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé.

## **Article 9 - Zone A - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - Zone A - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

Toutefois, la hauteur H1 des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres, et la hauteur de plafond H2 ne peut excéder de 3 mètres la hauteur de façade.

## **Article 11 - Zone A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords –Protection des éléments de paysage**

### **11.1 -Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

## 11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

### Clôtures nouvelles édifiées dans le recul

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

### Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà du recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et doivent être constituées soit d'une haie vive soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

## 11.3 -Dispositions particulières

Outre le respect des dispositions ci-dessus :

- les travaux réalisés, y compris les ravalements, sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, doivent être conçus pour mettre en valeur les caractéristiques de cette construction ;
- les éléments architecturaux et / ou de modénature existants, de même que les murs ou ouvrages en pierre ou brique, prévus pour être apparents, doivent être préservés et mis en valeur.

## 11.4 -Eléments de bâti ou ensemble à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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.151-19 du code de l'urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement, pièce n°5.2).

## **Article 12 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

## **Article 13 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### 13.1 -Dispositions générales

Les abords de la construction 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'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **13.2 -Ensembles d'intérêt paysager**

### **13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

### **13.2.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 - Zone A - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NH

### Caractère de la zone NH

La zone NH caractérise, au sein des zones agricoles et naturelles, des secteurs composés de constructions isolées existantes à la date d'approbation du PLU, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur NH1 permettant l'extension limitée des constructions à destination d'habitation ;
- un secteur NH2 permettant l'extension limitée des constructions à usage d'activités.

### **Article 1 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme ;
3. les changements de destination.

### **Article 2 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni 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 :**

1. l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (22/06/2007), ainsi que les constructions nouvelles, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> pouvant intégrer jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en NH1 et de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pouvant intégrer jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher en NH2 , à condition qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU (22/06/2007), et sur un terrain dont la configuration, pour ce qui concerne sa partie classée en NH, n'a pas évolué depuis cette date.;
2. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage (cf légende du règlement pièce n°5.2), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette ;
3. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

4. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. (voir plan de localisation des exploitations agricoles concernées en annexe, pièce 8.3).

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

#### **3.1 -Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **3.1 -Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **Article 4 - Zone NH - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 -Assainissement et eaux pluviales**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

#### **4.3 -Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.4 -Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.



## **Article 5 - Zone NH - Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 - Zone NH - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

### **6.1 - Règle générale**

Le long de la RD11, les marges de recul graphiques figurant au plan s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

### **6.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 (patrimoine bâti) et L.151-23 (patrimoine végétal) du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

## **Article 7 - Zone NH - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur H<sub>1</sub> de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond H<sub>2</sub> maximale de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative, ou en retrait de cette limite.

## **Article 8 - Zone NH - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### **8.1 - Règle générale**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H<sub>1</sub> de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

### **8.2 - Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## **Article 9 - Zone NH - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - Zone NH - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 - Hauteur des constructions ou parties de construction en secteur NH1**

La hauteur H<sub>1</sub> des nouvelles constructions est limitée à 3,20 mètres.

La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à la hauteur de ladite construction.

### **10.2 - Hauteur des constructions ou parties de construction en secteur NH2**

La hauteur H<sub>1</sub> des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à la hauteur de ladite construction.

## **Article 11 - Zone NH - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

## **11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions**

### Clôtures nouvelles édifiées dans le recul

Les clôtures situées dans la recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc) doivent être conçus en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

### Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà du recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

## **11.3 - Dispositions particulières**

Outre le respect des dispositions ci-dessus :

- les travaux réalisés, y compris les ravalements, sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, doivent être conçus pour mettre en valeur les caractéristiques de cette construction ;
- les éléments architecturaux et / ou de modénature existants, de même que les murs ou ouvrages en pierre ou brique, prévus pour être apparents, doivent être préservés et mis en valeur.

## **11.4 - Éléments de bâti ou ensemble à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

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.151-19 du code de l'urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver ( cf légende du règlement, pièce n°5.2 ).

## **Article 12 - Zone NH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

## **Article 13 - Zone NH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Dispositions générales**

Les abords de la construction 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'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **13.2 - Ensembles d'intérêt paysager**

#### **13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

#### **13.2.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **Article 14 - Zone NH - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL

### Caractère de la zone NL

La zone NL caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités sportives et de loisirs de plein air.

### Article 1 - Zone NL - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme.

### Article 2 - Zone NL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont admises, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. 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 ;
2. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites ;
3. les constructions ou installations directement nécessaires à l'accueil du public et à l'animation du site tels que kiosques, restauration, sanitaires ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
5. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage ;
6. les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
7. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
8. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. (voir plan de localisation des exploitations agricoles concernées en annexe).

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

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- services de sécurité.

ainsi qu'une largeur minimale de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 - Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **Article 4 - Zone NL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement et eaux pluviales**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### 4.3 -Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### 4.4 -Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 5 - Zone NL - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## Article 6 - Zone NL - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions doivent être implantées, soit en limite d'emprise publique ou de voie, soit en recul. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres

Le long de la RD751, les marges de recul graphiques figurant au plan s'appliquent.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

## Article 7 - Zone NL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone urbaine, ce retrait est porté à 9 mètres.

## **Article 8 - Zone NL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H1 de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

## **Article 9 - Zone NL - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## **Article 10 - Zone NL - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur H1 des constructions est limitée à 9 mètres.

Les travaux portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne peuvent conduire à augmenter leur hauteur.

## **Article 11 - Zone NL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -Protection des éléments de paysage**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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.



## **Article 12 - Zone NL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles NL1 et NL2.

### **12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

#### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation (hors structures d'hébergement collectif) :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les opérations de lotissements, habitat groupé et de collectifs :

- il n'est exigé aucune place supplémentaire pour visiteurs pour une surface de plancher inférieure à 300m<sup>2</sup> ;
- il est exigé 1 place supplémentaire par tranche de 300m<sup>2</sup> pour une surface de plancher égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup>.

#### **12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structure d'hébergement collectif :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. comprise entre 301 et 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

### 12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

### 12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

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

### 12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 13 - Zone NL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### 13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction 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'aménagement paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### 13.2 - Dans les espaces libres

Les espaces libres, en dehors des places de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### 13.3 - Dispositions particulières

#### 13.3.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

#### 13.3.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article 14 - Zone NL - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.