



Commune de BEUREY-SUR-SAULX (55)

MODIFICATION N°1 DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5 - Règlement littéral

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Dossier Enquête publique</b> |  |
|                                 |  |

ESpace &  
TERRitoires

Études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoleries  
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 97  
Fax : 03 83 50 53 78  
Mail : [contact@esterr.fr](mailto:contact@esterr.fr)

## **SOMMAIRE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>  | <b>3</b>  |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN                                    | 4         |
| ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES  | 4         |
| ARTICLE 3 : DEROGATION POUR L'ACCESSIBILITE PMR  | 5         |
| ARTICLE 4 : DISPOSITIONS GENERALES   | 5         |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER</b> | <b>6</b>  |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA   | 7         |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB  | 14        |
| CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UBa                                      | 21        |
| CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL  | 28        |
| CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX et UXi                                  | 32        |
| CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU                                       | 35        |
| CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU                                      | 41        |
| CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUx                                    | 44        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>          | <b>47</b> |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A  | 48        |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N   | 54        |
| <b>TITRE IV – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES</b>                                      | <b>59</b> |
| <b>TITRE V - GLOSSAIRE</b>   | <b>61</b> |

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

## ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BEUREY-SUR-SAULX.

## ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### ➤ Les zones U :

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

### ➤ Les zones AU :

« Peuvent être classés en **zone à urbaniser** les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

### ➤ Les zones A :

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

### ➤ Les zones N :

« Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peut être également autorisé tout ce qui a trait à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

### **ARTICLE 3 : Dérogation pour l'accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)**

Dans toutes les zones une dérogation est possible dans les bandes et marges de recul pour permettre l'accès aux PMR (marche, rampe, ascenseur...).

Dans les articles 6 et 7 de chaque zone les règles précitées ne s'appliquent pour des travaux visant à permettre l'accès aux PMR.

### **ARTICLE 4 : Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.



Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## **TITRE II**

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

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sauf celles destinées à l'usage agricole.
2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou  (jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :
  - la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
  - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

**ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;

**ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les locaux à usage d'entrepôt à condition qu'ils ne dépassent pas les 100m<sup>2</sup> et qu'un bâtiment soit existant ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient sous bâtiment fermés ;
- les bâtiments agricoles à usage familial
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liée à une activité admise dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés uniquement pour la réalisation de dispositifs d'énergie issue de la géothermie horizontale ou verticale.

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

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Aucune prescription n'est imposée.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **❖ Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Si le réseau d'assainissement eaux usées de type collectif est inexistant, il est possible de prévoir un système d'assainissement non-collectif conformément aux dispositifs en vigueur.

##### **❖ Eaux pluviales**

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

### **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole :  
△△△△△△△△△△△△△△△△

Toute construction doit, pour tous ses niveaux, être implantée :

- à l'alignement des constructions voisines,
- lorsque l'alignement des constructions voisines est différent, la construction doit s'implanter à l'alignement ou entre ces deux alignements,
- cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments ne donnant pas directement sur rue.
- de plus, une partie de la façade sur rue pourra former un décrochement en de ça de l'alignement de la ligne qui s'y substitue. Ce décrochement ne portera pas sur plus d'un tiers du linéaire de façade sur rue.

6.2. Dans le reste de la zone UA :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement du domaine public soit en retrait sous réserve de la prescription ci-dessous :



Les constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.3. Toute construction d'annexe à l'avant de la façade principale est interdite.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

7.1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole :  
△△△△△△△△△△△△△△△△

##### **Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies.**

Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure à huit mètres, les constructions, autres que dépendances, abris, annexes, garages, doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière.

Lorsque la façade sur rue dépasse huit mètres ou pour les dépendances, annexes, abris, garages, la construction peut s'implanter que sur une seule de ces limites séparatives, celle qui jouxte une construction existante.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue, et à moins qu'elles ne jouxtent l'une ou l'autre des limites séparatives doivent s'implanter à une distance de trois mètres.

##### **Implantation par rapport aux limites de fond de propriété.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de fond de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à trois mètres.

7.2. Dans le reste de la zone UA :

Les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.3. Dans toute la zone UA :

Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

8.1. Pas de prescription

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription, sauf pour annexes dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises, excepté les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 50 m<sup>2</sup> extensions comprises.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : la hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie à l'article 7 du présent chapitre.

Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:  
△△△△△△△△△△△△△△△△

Lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble d'immeubles existant (eux-mêmes de plus de 9 mètres de hauteur telle que définie ci-dessus), la construction nouvelle peut respecter la continuité de hauteur des bâtiments existants (c'est-à-dire atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments existants contigus, ou une hauteur intermédiaire entre celles des bâtiments existants contigus).

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture de la façade sur rue et 9 mètres à la faitière.

10.2. La hauteur absolue des annexes est limitée à 3,5 m et à 4,50 m pour les garages isolés de la construction principale.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,  
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 11.1. Toitures - Volumes

11.1.1. La toiture du bâtiment sur rue est à deux pans sauf ajouts de type vérandas. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Les couvertures terrasses pourront être autorisées à l'arrière des constructions à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

11.1.2. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage sera placé dans l'orientation de la rue.

11.1.3. Les matériaux de couverture, sauf ceux utilisés pour les vérandas, devront avoir la couleur et l'aspect de la terre cuite traditionnelle dans les nuances de brun à rouge.

11.1.4. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

## 11.2. Façade sur rue

11.2.1. Les matériaux de façade autres que la pierre de taille apparente ou ceux recouverts d'un enduit en ciment de pierre ou de la couleur de la pierre locale ne seront pas autorisés. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprise entre les niveaux de la rue et les allèges du premier étage.

11.2.2. Concernant le ton général des façades du village, le coloris sera choisi en fonction du nuancier du CAUE.

11.2.3. Les vérandas sont interdites en façade sur la partie laissée libre entre la construction et l'alignement.

11.2.4. Les fenêtres seront plus hautes que larges.

11.2.5. Les pastiches ne seront pas acceptés.

## 11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

11.3.2. La hauteur des clôtures en muret est limitée à 90 centimètres.

## 11.4. Autres

- les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions voisines.

- Sont interdites les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés dans les clôtures ou en cas de parcelles non closes intégrées de façon harmonieuse.

11.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## 11.6. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.6.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 X 5 mètres.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :


- Constructions à usage d'habitation et assimilés :
  - . par studio ou logement de 2 pièces : 1
  - . par logement de 3 à 5 pièces : 1,5
  - . par logement de 6 pièces et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

12.3. Les installations et aménagements liés aux déplacements doux (stationnements vélo et bornes rechargeables) devront être facilités pour tous nouveaux projets urbains.

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts.

13.3. Les essences utilisées seront des essences locales.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**



16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sauf celles destinées à l'usage agricole.
2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou  (jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :
  - la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
  - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

**ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les installations à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert sauf cas visés à l'article 2;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;

**ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les locaux à usage d'entrepôt à condition qu'ils ne dépassent pas les 100m<sup>2</sup> et qu'un bâtiment soit existant ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient sous bâtiment fermés ;
- les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés uniquement pour la réalisation de dispositifs d'énergie issue de la géothermie horizontale ou verticale.

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

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **❖ Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Si le réseau d'assainissement eaux usées de type collectif est inexistant, il est possible de prévoir un système d'assainissement non-collectif conformément aux dispositifs en vigueur.

##### **❖ Eaux pluviales**

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.2. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitation ne sera admise au-delà de 30 mètres à compter de l'alignement du domaine public dans la profondeur de la parcelle.

6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.4. Il est autorisé de construire des annexes dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades à condition que ces annexes soient liés aux constructions préalablement bâties dans la zone d'implantation fixée au 6.2. Ces édifices devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.

6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.6. Les annexes liées à une construction principale existante qui ne respecte pas les règles précédentes pourront s'implanter dans le prolongement de ladite construction principale.

6.7. Il est interdit d'implanter des annexes entre la rue et la façade principale donnant sur rue.

6.8. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.5. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

#### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour annexes dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises, excepté les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 50 m<sup>2</sup> extensions comprises.

- sauf pour les extensions de constructions existantes qui ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante et ce 1 fois.

- sauf pour les locaux à usage d'entrepôt dont l'emprise au sol sera limitée à 100m<sup>2</sup> et ce seulement si le bâtiment est existant. Le cas échéant toute construction destinée à cet usage est interdite.



## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètre à l'égout et 9 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. La hauteur des abris des annexes isolées ne pourra pas excéder 4 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel. La hauteur maximale des garages ne pourra excéder 4.5 mètres.


10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

10.5. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses qui elles ne devront dépasser les 7 mètres à l'acrotère.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### **11.1. Dessin général des façades**

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.1.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi par le CAUE consultable en mairie.

11.1.3. Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teintes, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur principale.

11.1.4. Des bandes de couleurs hors nuanciers de référence sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 25% de la surface de la façade (ouvertures comprises).

11.1.5. En façade sur rue, aucun balcon en saillie par rapport au nu de la façade ne sera autorisé.

11.1.6. La bichromie et l'hétérogénéité des matériaux sont autorisées en façade pour souligner les encadrements de baies ou les soubassements. Les décors à motifs dans le crépi ou l'enduit sont prohibés.

11.1.7. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.8. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.1.9. La façade principale ne devra pas comporter de décrochement à l'exception de loggia ou de garage. Dans le cas du garage, il sera implanté en retrait par rapport à la façade du volume principal.

11.1.10. Les vérandas sont interdites en façade sur rue, mais sont autorisées dans le prolongement de la façade principale.

11.1.11. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

## 11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage sera placé parallèlement à la voie.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue.

11.2.3. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente minimale de 25° et maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates, arrondies et multi pans sont interdites pour toutes les constructions. Le faîtage des dépendances et des extensions devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits. Les chiens assis sont autorisés sur les autres façades ne donnant pas sur la rue principale.

11.2.7. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.8. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

11.2.9. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

### 11.3. Ouvertures

11.3.1. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.3.2. Les murs en pavés translucides ne seront pas posés en façade sur rue.

### 11.4. Huisseries

11.4.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.4.2. Les couleurs des huisseries seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.4.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

### 11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées, en limite de voirie, d'une murette bahut de 1,5 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie avec un espacement minimal conseillé de 5cm ou d'un grillage doublé ou non de végétation. Ces végétaux ne pourront être artificiels.

11.5.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. De plus, les clôtures arrière et latérales auront l'obligation d'être positionnées en retrait du ruisseau pour ne pas faire barrage en cas de débordement du cours d'eau.

11.5.3. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 2 mètres.

11.5.4. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot...).

### 11.6. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.6.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**


12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par maison individuelle,
- 2 places par logement pour un immeuble collectif.

12.3. Les installations et aménagements liés aux déplacements doux (stationnements vélo et bornes rechargeables) devront être facilités pour tous nouveaux projets urbains.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.4. Les haies monospécifiques sont interdites.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**



16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sauf celles destinées à l'usage agricole.
2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou  (jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :
  - la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
  - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

**ARTICLE UBa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les installations à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert sauf cas visés à l'article 2;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;

**ARTICLE UBa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés uniquement pour la réalisation de dispositifs d'énergie issue de la géothermie horizontale ou verticale.

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

**ARTICLE UBa3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UBa4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

**ARTICLE UBa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UBa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront respecter le schéma d'aménagement de l'OAP.

6.2. La façade avant de toute nouvelle construction à vocation d'habitation ne pourra être implantée au-delà de 7 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Il est interdit d'implanter des annexes entre la rue et la façade principale donnant sur rue.

6.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UBa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UBa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UBa9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour annexes dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises, excepté les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 50 m<sup>2</sup> extensions comprises.

- sauf pour les extensions de constructions existantes qui ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante et ce 1 fois.

#### **ARTICLE UBa10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètre à l'égout et 9 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. La hauteur des abris des annexes isolées ne pourra pas excéder 4 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel. La hauteur maximale des garages ne pourra excéder 4.5 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

10.5. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses qui elles ne devront dépasser les 7 mètres à l'acrotère.

#### **ARTICLE UBa11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole ★ (type calvaire, fontaine...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.1.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi par le CAUE consultable en mairie.

11.1.3. Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teintes, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur principale.

11.1.4. Des bandes de couleurs hors nuanciers de référence sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 25% de la surface de la façade (ouvertures comprises).

11.1.5. En façade sur rue, aucun balcon en saillie par rapport au nu de la façade ne sera autorisé.

11.1.6. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.7. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.1.8. Les vérandas sont interdites en façade sur rue, mais sont autorisées dans le prolongement de la façade principale.

11.1.9. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

### 11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage sera placé parallèlement à la voie.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue.

11.2.3. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente minimale de 25° et maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates, arrondies et multi pans sont interdites pour toutes les constructions. Le faîtage des dépendances et des extensions devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.



11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits. Les chiens assis sont autorisés sur les autres façades ne donnant pas sur la rue principale.

11.2.7. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.8. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

11.2.9. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

### 11.3. Ouvertures

11.3.1. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.3.2. Les murs en pavés translucides ne seront pas posés en façade sur rue.

### 11.4. Huisseries

11.4.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.4.2. Les couleurs des huisseries seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.4.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

### 11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées, en limite de voirie, d'une murette bahut de 1,5 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie avec un espacement minimal conseillé de 5cm ou d'un grillage doublé ou non de végétation. Ces végétaux ne pourront être artificiels.

11.5.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. De plus, les clôtures arrière et latérales auront l'obligation d'être positionnées en retrait du ruisseau pour ne pas faire barrage en cas de débordement du cours d'eau.

11.5.3. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 2 mètres.

11.5.4. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot...).

#### 11.6. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.6.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UBa12 - STATIONNEMENT**


12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par maison individuelle,

12.3. Les installations et aménagements liés aux déplacements doux (stationnements vélo et bornes rechargeables) devront être facilités pour tous nouveaux projets urbains.

#### **ARTICLE UBa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.4. Les haies monospécifiques sont interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UBa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE UBa15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**



16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou  (jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :
  - la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
  - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

**ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les installations à usage d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visé à l'article 2 ;
- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances

**ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage du site.
- les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés uniquement pour la réalisation de dispositifs d'énergie issue de la géothermie horizontale ou verticale.

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

**ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE**

**- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Aucune prescription n'est imposée.

**ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Si le réseau d'assainissement eaux usées de type collectif est inexistant, il est possible de prévoir un système d'assainissement non-collectif conformément aux dispositifs en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

**ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.

**ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

8.1. Pas de prescription

### **ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription.

### **ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Pas de prescription.


### **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur des emplacements aménagés en fonction des besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.3. Il est recommandé d'utiliser des essences locales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UL15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UL16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.



Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

*Cette zone est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Saulx.  
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.  
Se référer au document en vigueur.*

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou  (jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :
  - la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
  - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visé à l'article 2 ;
- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances

#### **ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage du site et à condition de faire partie du volume des bâtiments d'activités.
- l'extension de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est autorisée sous conditions de respecter la réglementation en vigueur (périmètre de réciprocité de 100 mètres) et de ne pas porter atteinte à son environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés uniquement pour la réalisation de dispositifs d'énergie issue de la géothermie horizontale ou verticale.

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

#### **ARTICLE Ux3 - ACCES ET VOIRIE**

##### - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à

l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Aucune prescription n'est imposée.

**ARTICLE Ux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Si le réseau d'assainissement eaux usées de type collectif est inexistant, il est possible de prévoir un système d'assainissement non-collectif conformément aux dispositifs en vigueur.

❖ Eaux pluviales

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

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

**ARTICLE Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres du domaine public.

6.2. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie l'exigent.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

7.1. Les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie l'exigent.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.5. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.

#### **ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës, sauf locaux techniques, sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol maximale (toutes constructions comprises) est limitée à 80 % de l'unité foncière.

#### **ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR**

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan \* (type calvaire, fontaine, ..).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,  
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

##### 11.1. Façade

11.1.1. Les teintes vives sont interdites.

##### 11.2. Enseignes et publicité

11.2.1. Les enseignes et publicité devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le bâtiment. Elles devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment.

#### **ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT**

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

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.

- Construction à usage de bureaux, services, commerces :

. 2 emplacements pour 100 m2 de surface hors oeuvre nette.

Cependant, pour toute construction d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 500 m2 pour les bureaux et services ou de 200 m2 pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

- Établissements à usage artisanal :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver :

. 2 emplacements pour 100 m2 de surface hors oeuvre nette.

- Hôtels et restaurants :

. 1 emplacement pour 10 m2 de salle de restaurant,

. 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

### **ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être



symbole (alignement conservés.

13.2. Des rideaux de plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

13.3. Il est recommandé d'utiliser des essences locales (voir document annexé).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE Ux15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE Ux16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Fibre optique


Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sauf celles destinées à l'usage agricole.
2. Le permis de démolir s'applique :

- pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole .
- pour les éléments de paysage repérés au plan.



**ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les installations à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports et des loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha), ainsi que les golfs ;
- les dépôts de véhicules et de caravanes à ciel ouvert sauf cas visés à l'article 2 ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;

**ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions destinées à des abris de jardin et dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés uniquement pour la réalisation de dispositifs d'énergie issue de la géothermie horizontale ou verticale.

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

**ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

**ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront respecter le schéma d'aménagement de l'OAP.

6.2. La façade avant de toute nouvelle construction à vocation d'habitation ne pourra être implantée au-delà de 7 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Il est interdit d'implanter des annexes entre la rue et la façade principale donnant sur rue.

6.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour annexes dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises, excepté les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 50 m<sup>2</sup> extensions comprises.

- sauf pour les extensions de constructions existantes qui ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante et ce 1 fois.

#### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. La hauteur des abris des annexes isolées ne pourra pas excéder 4 mètres, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel. La hauteur maximale des garages ne pourra excéder 4.5 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

10.5. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses qui elles ne devront dépasser les 7 mètres à l'acrotère.

#### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole ★ (type calvaire, fontaine...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.1.2. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits de façade, des huisseries et des volets seront celles préconisées par le nuancier de couleurs établi par le CAUE consultable en mairie.

11.1.3. Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teintes, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur principale.

11.1.4. Des bandes de couleurs hors nuanciers de référence sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas les 25% de la surface de la façade (ouvertures comprises).

11.1.5. En façade sur rue, aucun balcon en saillie par rapport au nu de la façade ne sera autorisé.

11.1.6. Sont interdites les dépendances telles que cabanes, clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.1.7. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

11.1.8. Les vérandas sont interdites en façade sur rue, mais sont autorisées dans le prolongement de la façade principale.

11.1.9. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

### 11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, le faîtage sera placé parallèlement à la voie.

11.2.2. La toiture du volume principal de la construction sera à deux pans. Ce dispositif pourra être adapté dans le cas d'une maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il pourra également être adapté dans le cas d'une charpente en croupe (toit à 2 pans avec croupe assimilable à un toit à 4 pans) pour les bâtiments se situant à l'angle d'une rue.

11.2.3. La toiture du volume principal de la construction devra respecter une pente minimale de 25° et maximale de 35°. Cependant, une pente différente pourra être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener son faîtage dans l'alignement général.

11.2.4. Les toitures plates, arrondies et multi pans sont interdites pour toutes les constructions. Le faîtage des dépendances et des extensions devra être traité dans la continuité longitudinale du faîtage du volume principal.

11.2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures.

11.2.6. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons, tours et chiens assis sont interdits. Les chiens assis sont autorisés sur les autres façades ne donnant pas sur la rue principale.

11.2.7. Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à vocation d'habitation sont tous ceux qui respectent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (coloris rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.8. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

### 11.3. Ouvertures

11.3.1. Toutes les baies auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade principale de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes, semi circulaires ou ovoïdes sont autorisées en attique, leur diamètre ou leur grand axe ne devront pas excéder 70 cm.

11.3.2. Les murs en pavés translucides ne seront pas posés en façade sur rue.

### 11.4. Huisseries

11.4.1. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public.

11.4.2. Les couleurs des huisseries seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.4.3. Les huisseries et les portes de garage auront une teinte homogène et cohérente sur une même façade.

11.4.4. Les colorations des éléments de ferronnerie des bâtiments seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie.

### 11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite du domaine public devront être constituées, en limite de voirie, d'une murette bahut de 1,5 mètre de haut maximum, surmontée éventuellement d'un dispositif à claire-voie avec un espacement minimal conseillé de 5cm ou d'un grillage doublé ou non de végétation. Ces végétaux ne pourront être artificiels.

11.5.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. De plus, les clôtures arrière et latérales auront l'obligation d'être positionnées en retrait du ruisseau pour ne pas faire barrage en cas de débordement du cours d'eau.

11.5.3. Dans tous les cas, la hauteur totale maximum de la clôture surmontée de son éventuelle adjonction supérieure ne dépassera pas 2 mètres.

11.5.4. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (tôle ou autres) ou en fil de fer barbelé. Les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot...).

### 11.6. Installations liées aux énergies renouvelables et récepteurs télévisuels

11.6.1. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

11.6.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public.

11.6.3. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**


12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains privés situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 3 places de stationnement par maison individuelle,

12.3. Les installations et aménagements liés aux déplacements doux (stationnements vélo et bornes rechargeables) devront être facilités pour tous nouveaux projets urbains.

#### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.4. Les haies monospécifiques sont interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.



#### **ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.



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

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sauf celles destinées à l'usage agricole.
2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou  (jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :
  - la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
  - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

**ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

**ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

**SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 2AU15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.


## CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée aux activités industrielles, commerciales et artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, commerces et activités annexes qui y sont liées.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou



(jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :

- la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
- les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

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

#### **ARTICLE 2AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

#### **ARTICLE 2AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont interdites les constructions et installations de toutes natures, sauf celles nécessaires aux équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux services d'intérêts collectifs.

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

#### **ARTICLE 2AUx3 - ACCES ET VOIRIE**

##### - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### - VOIRIE

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## - ASSAINISSEMENT

### ❖ Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

### ❖ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

## **ARTICLE 2AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 2AUx15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.



**ARTICLE 2AUx16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou  (jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :
  - la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
  - toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
  - les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

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

**ARTICLE A1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone A :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'habitation dans les conditions définies aux articles 9 et 10 dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les piscines

**Dans le secteur Ac :**

- les constructions destinées aux annexes des constructions à usage d'habitation qui sont liées et nécessaires à l'activité agricole dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à au plus 100 mètres d'un bâtiment agricole ou de ses annexes.  
Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée ne dépassant pas les 25% de la surface sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
- les logements nouveaux sont autorisés dans le cadre de réhabilitation ou de changements de destination de bâtiments existants dès lors que ces logements nouveaux, sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole existante.



- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU)).

- Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à au plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole ou de ses annexes, et en demeurent l'accessoire de l'activité agricole.

-Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

-les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles ;

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

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCÈS**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

La création de voies automobiles nouvelles en impasse est interdite.

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits et forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **❖ Eaux usées**

Rappel : le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être pourvue d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les périmètres rapprochés de captage, l'infiltration d'effluents même épurés dans le sol est interdite.

❖ Eaux pluviales

En l'absence de réseaux, en cas de réseaux insuffisants ou d'impossibilités techniques de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés. Toutefois, pour l'implantation de construction destinée à l'usage d'habitation, cette distance est de 10 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.3. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.

**7.4. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pas de prescription.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans la zone Ac :**

8.1. La distance entre deux constructions contiguës sur un même terrain, sauf locaux techniques, doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance de 5 mètres ne s'applique pas pour l'édification de bâtiments à usage agricole.

**Dans la zone A :**

8.2. Les annexes y compris garages isolés et abris de jardin ainsi que les piscines devront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans la zone Ac :**

9.1. Pas de prescription sauf pour annexes dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises. Les garages isolés de la construction principale, eux, auront une emprise au sol qui ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> extensions comprises. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

**Dans la zone A :**

9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à vocation d'habitation ne devront pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction à la date d'opposabilité du PLU.

9.3. L'emprise au sol des abris de jardin sera limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière.

9.4. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation, garages isolés compris, sera limitée à 25 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteur maximale

**Dans la zone Ac :**

10.1.1. Pour les bâtiments agricoles, la limite de hauteur est de 12 mètres. Elle peut être plus haute si le bâtiment reçoit sur sa toiture un équipement photovoltaïque.

10.1.2. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.1.3. La hauteur absolue des abris de jardin est limitée à 3,5 m et à 4,50 m pour les garages isolés de la construction principale.

10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

**Dans la zone A :**

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes et abris de jardin ne devra pas excéder 4 mètres au faitage. Cette prescription ne s'applique pas aux garages isolés dont la hauteur maximale devra pas dépasser 4,5 m au faitage.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1. Toitures - Volumes**

11.1.1. Les matériaux de couverture des constructions à vocation d'habitation, sauf ceux utilisés pour les vérandas, devront avoir la couleur et l'aspect de la terre cuite traditionnelle dans les nuances de brun à rouge.

11.1.2. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées

11.1.3. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

11.2. Les nouvelles constructions devront bénéficier d'un accompagnement paysager : plantations d'arbres, travail sur les essences utilisées.

11.3. L'utilisation du bardage bois est vivement conseillée.


11.4. Sont interdits les murs de matériaux à enduire laissés bruts.

11.5. Toute pose de clôture nécessitera l'avis du Conseil Départemental concernant la nature de celle-ci.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Toute nouvelle construction à vocation agricole devra faire l'objet d'une obligation de planter des haies non monospécifiques.

13.4. Tout aménagement (hors terrasses et voies d'accès) devra être réalisée avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.5. Les essences utilisées seront des essences locales.

13.6. Les haies monospécifiques sont interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

##### 16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Nc, Nd, NI, Nj et Nch.

*Cette zone est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Saulx  
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.  
Se référer au document en vigueur.*

*Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés.*

*Le secteur d correspond au secteur au droit d'exploitations agricoles.*

*Le secteur l correspond au secteur concerné par des aménagements et des équipements de loisirs.*


*Le secteur j correspond au secteur de jardins et vergers.*

*Le secteur c correspond au secteur concerné par un périmètre de protection d'un captage en eau.*

*Le secteur Nch correspond au secteur d'implantation des abris et baraques de chasse.*

### Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2. Pour les éléments patrimoniaux indiqués au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine...) ou



(jardins remarquables, bosquets, haies, ripisylves, ...) :

- la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré au plan est interdite ;
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément ;
- les travaux exécutés sur ces constructions devront être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

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

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans la zone N :**

- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les dépendances des habitations existantes dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

- les annexes isolées de la construction principale et les abris de jardin liés à une maison d'habitation existante dans la zone, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

#### **Dans le secteur Nd :**

Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> en surface totale au sol, extension comprise. Cette extension s'entend par construction existante et non par propriétaire. Le changement de propriétaire ne donnera pas droit à une nouvelle extension.

Les installations et constructions à condition d'être liées à des activités équestres, de tourisme, agricoles et de diversification agricole et de loisirs.

**Dans le secteur NI :**

Les installations et constructions à condition d'être liées aux loisirs conformément aux articles 9 et 10.  
Les constructions à condition de prendre la forme « d'Habitation Légère de Loisirs » et qu'elles soient conformément aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Nj :**

Les constructions destinées à des abris de jardin et annexes isolées de la construction principale dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Nch :**

Sont autorisées les baraques et abris de chasse sous conditions de respecter les dispositions prévues aux articles 9 et 10.

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

**ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCÈS

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.  
. Les accès des riverains sur les R.D. sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

La création de voies automobiles nouvelles en impasse est interdite.

**ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits et forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

Toute construction doit être pourvue d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

❖ Eaux pluviales

En l'absence de réseaux, en cas de réseaux insuffisants ou d'impossibilités techniques de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement du domaine public.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

7.3. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.

7.4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives  
Pas de prescription.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Deux constructions peuvent être contiguës sur un même terrain.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription

### **Dans la zone N :**

9.2. Les annexes devront être limitées par unité foncière à 30m<sup>2</sup> extensions comprises. Les garages isolés de la construction principale, eux, auront une emprise au sol qui ne devra pas dépasser 50m<sup>2</sup> extensions comprises.

9.3. Pour les extensions mesurées des constructions existantes, elles ne devront dépasser les 20% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'opposabilité du PLU.

### **Dans le secteur Nch :**

9.4. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur NI :**

9.5. Les « habitations légères de loisirs » devront être limitées par unité foncière à 60 m<sup>2</sup> extensions comprises.



**Dans le secteur Nj :**

9.6. Les abris de jardin et annexes isolées de la construction principale devront être limités par unité foncière à 30 m<sup>2</sup> extensions comprises.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

**Dans le secteur Nch :**

10.1.2. Pour les abris de chasse, la hauteur est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

**Dans le secteur NI :**

10.1.3. Pour les « habitations légères de loisirs », la hauteur est limitée à 3.5 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.


**Dans le secteur Nj :**

10.1.4. Les hauteurs des abris de jardin et des annexes isolées de la construction principale ne devront pas excéder 3.5 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (type calvaire, fontaine, ..).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Toitures - Volumes

11.1.1. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées

11.1.2. Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture. S'ils ne sont pas implantés sur l'habitation, l'intégration paysagère des panneaux solaires devra être soignée.

11.2. Les nouvelles constructions devront bénéficier d'un accompagnement paysager : plantations d'arbres, travail sur les essences utilisées.

11.3. L'utilisation du bardage bois est vivement conseillée.

#### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Il est recommandé d'utiliser des essences locales (voir document annexé).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

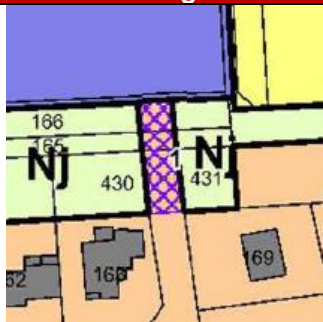
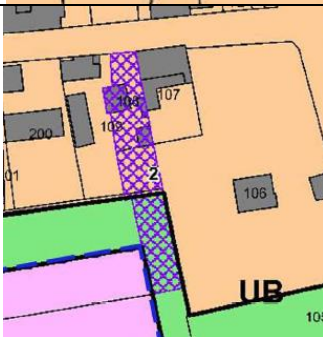
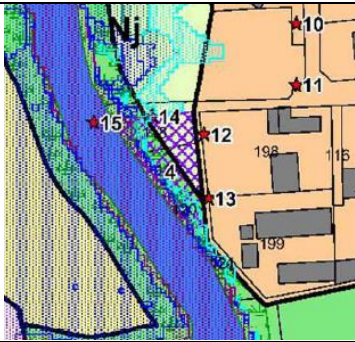

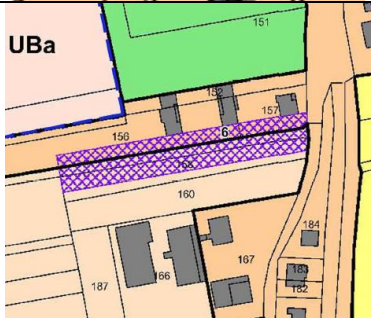
16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## **TITRE IV**

### **Liste des Emplacements Réservés**

| ER N° | Localisation  | Zonage  | Bénéficiaire | Surface              |
|-------|---|---|--------------|----------------------|
| 1     | Impasse de GuignaiPRE                                   |    | Commune      | 239,4M <sup>2</sup>  |
| 2     | Aménagement d'un accès depuis la rue du pressoir        |    | Commune      | 1056M <sup>2</sup>   |
| 3     | Elargissement d'un chemin rural « Aux Grèves »          |   | Commune      | 229,71M <sup>2</sup> |
| 4     | Aménagement public des bords de Saulx                   |  | Commune      | 652M <sup>2</sup>    |
| 5     | Aménagement d'une place de retournement Chemin du Tacot |  | Commune      | 219,10M <sup>2</sup> |
| 6     | Aménagement d'une desserte de la zone UB de la Varenne  |  | Commune      | 2135M <sup>2</sup>   |

**TITRE V**  
**GLOSSAIRE**

**Abri de jardin :**

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :**

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Alignement :**

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

**Annexe :**

Local indépendant qui a une destination différente de celle de l'habitat principal, qui peut être accolé au volume principal ou détaché du bâtiment principal. Une annexe n'est pas forcément liée physiquement à l'habitation. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. Les annexes d'une habitation peuvent être un garage isolé, un abri à bois, un abri de jardin, un abri à vélo, un barbecue...

**Baie :**

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Construction principale :**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Égout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

**Extension :**

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Faitage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Hauteur de construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Marge de recul :**

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

**Ordre continu - discontinu :**

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.