

Département de Seine et Marne

Commune de **Citry**

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Règlement

4

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 4 février 2005

Révisions simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du :31 janvier 2008

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du :  
**18 mai 2012**



**C**onseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

## SOMMAIRE

rappels .....	3
DISPOSITIONS PRINCIPALES .....	6
ZONE Ua .....	10
ZONE Ub .....	16
ZONE AU .....	21
ZONE A .....	26
ZONE Na .....	30
ZONE Nb .....	32
ZONE Nc .....	35
ZONE Ne .....	38

# RAPPELS

---

## ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

---

Constituent le règlement du Plan Local d'urbanisme :

- 1- Le présent document écrit
- 2- Le document graphique n° 3.1 concernant les dispositions générales à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>
- 3- Le document graphique n° 3.2 délimitant les zones et concernant leur réglementation à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup>

Le présent document écrit réparti :

- 1- **Tout d'abord, les règles générales, appelées dispositions principales, applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. Toutefois lorsque ces règles rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières.

- 2- **Les règles de chaque zone selon 14 Articles :**

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
- ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
- ARTICLE 5 - Superficie des terrains liée aux contraintes d'assainissement
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
- ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

## ARTICLE 2 - LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

- 1- **Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrit aux documents n° 5.2.2.

Elles se superposent au présent règlement.

- 2- **Les articles du code de l'urbanisme suivants ;**

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- L 421-5 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique,**

- R 111.3.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains
  - qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
  - dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies** publiques ou les utilisateurs de cet accès,
  - dont le **stationnement** hors des voies publiques n'est pas assuré.
- R 111.14.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**,
- L 111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

### 3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'activité commerciale...

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

La délimitation des zones figure aux documents graphiques. Elles comprennent :

- Les zones urbaines « U » :
  - Ua ; couvrant le bâti traditionnel
  - Ub ; couvrant des secteurs d'extension récente
- Les zones à urbaniser « AU »
- Les zones agricoles « A »
  - Ah ; couvrant des espaces bâtis non liés à l'exploitation agricole
- Les zones naturelles et forestières « N » :
  - Na ; couvrant les coteaux à protéger
  - Nb ; couvrant des zones naturelles
  - Nc ; couvrant un petit secteur en zone naturelle sur lequel la constructibilité est limitée
  - Ne ; couvrant les espaces d'exploitation de la ressource alluvionnaire et des installations qui y sont liées

## ARTICLE 4 - MODALITES D'APPLICATION

---

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 3- A défaut de mention spécifique, la hauteur d'une construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction.
- 4- Sont considérées à usage d'activité, les constructions et installation recevant des personnes et qui sont destinées à une activité professionnelle (agricole, artisanale, industrielle, de services, de commerces ...)

- 5- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par une partie bâtie commune, à l'inverse des habitations individuelles.
- 6- La voie de desserte d'un terrain est la voie disposant de l'accès véhicule au terrain. Une propriété peut avoir plusieurs voies de desserte.
- 7- Pour l'application de la règle des articles 6, 7 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels éventuellement autorisés.
- 8- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles qui à la date d'**approbation du présent P.L.U.**, sont :
  - soit effectivement présentes et légales,
  - soit ayant fait l'objet d'une autorisation antérieure au présent P.L.U. et encore valide.
- 9- Les aménagements comprennent tous les travaux exécutés sur un édifice existant, soit à l'intérieur, soit sur les façades, pignon, toiture.....  
Ils peuvent, sauf disposition réglementaire l'interdisant, induire un changement de destination de la construction ou la création de surface hors œuvre nette ou brute.
- 10- A défaut de mention spécifique, seront considérées comme modérées les extensions qui n'excèdent pas au choix :
  - soit 20 % de la surface hors œuvre nette existante
  - soit 30 m<sup>2</sup>
- 11- Une baie est une ouverture en mur ou en toiture qui est :
  - soit ouvrante
  - soit située à moins de 1.80 m du plancher et en verre transparent.
- 12- A défaut de mention spécifique sont considérés comme annexe, les ouvrages suivants, édifiés sur une propriété comprenant une construction principale :
  - 1- Tout édifice qui n'est voué ni à l'habitation ni à l'activité et qui peut donc recevoir entre autre une activité de loisir de l'occupant, des animaux domestiques...
  - 2- une piscine non ouverte au public, couverte ou non et édifiée sur une propriété comprenant une habitation,
  - 3- une terrasse de plus de 0.60m de hauteur,
  - 4- un ouvrage maçonné destiné à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m<sup>2</sup> au sol et 1.50 m de hauteur.

## DISPOSITIONS PRINCIPALES

---

### SUR TOUT LE TERRITOIRE

---

Sont autorisés sauf disposition contraire spécifiée dans le présent règlement (ne sont considérées comme disposition contraire que des mentions explicites) :

- La reconstruction à l'identique après sinistre, même si elle ne satisfait pas les règles de la zone concernée, à l'exception des constructions et abris à caractère précaire (baraquement, véhicule désaffecté, cabanons).
- Les aménagements pouvant induire un changement d'affectation ou la création de surface de plancher, y compris sur des édifices existants qui ne seraient pas conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 du présent règlement, à condition :
  - que les aménagements satisfassent au moins les articles 1 à 5 et 12 à 14 de la zone concernée.
  - ou améliorent la conformité de cet immeuble avec les règles de ces articles,
  - ou soient sans effet à leur égard,
  - ou, pour les travaux concernant l'aspect extérieur, conservent l'homogénéité du bâtiment.
- Les extensions d'emprise au sol de bâtiment en dépassement de l'éventuelle limite d'emprise au sol de la zone définie à l'articles, si cette extension ne concerne que des espaces non clos et de surface modeste du type auvent, porche, balcon, terrasse ...

Sont interdits :

- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides.

### DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

---

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

#### **Les boisements à conserver**

Les boisements à conserver comprennent ceux qui figurent au document graphique sous la légende « espace boisé classé à conserver ».

Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

### DANS LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES

---

Les constructions et installations nouvelles sur des propriétés non déjà bâties sont interdites, quelle que soit leur vocation.

Seuls sont autorisés :

- les aménagements de constructions existantes
- les extensions modérées
- les annexes dans la limite d'une par propriété et ne dépassant pas 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute

Les extensions et les annexes doivent s'implanter à une distance de la lisière supérieure à celle effectivement observée par la construction la plus proche de la lisière. En aucun cas elles ne peuvent réduire le recul de la lisière observé par les constructions existantes.

De plus, les annexes doivent s'implanter à moins de 10 m d'une construction existante.

Les aménagements paysagers ne doivent comprendre :

- ni imperméabilisation du sol,
- ni exhaussement de sol.

Les clôtures ou parties de clôture situées à moins de 20 m de la lisière doivent être exclusivement constituées de haies d'essences champêtres à l'exclusion de tout grillage ou éléments maçonnés.

## **DANS LES ZONES INONDABLES**

---

Ces zones concernent les espaces inondables de la Marne et ceux du ru de la Garenne.

### **Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A, délimités au document graphique :**

Toute construction nouvelle ou extension d'emprise au sol de construction existante, est interdite.

Seuls sont autorisés :

- les travaux en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.
- les travaux d'amélioration d'habitabilité des constructions existantes et à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol,
- les équipements et voiries s'ils sont une nécessité d'intérêt public.
- les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations sont arasées au niveau du sol naturel.

### **Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B, délimités au document graphique :**

- aux endroits où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre, toute construction nouvelle ou extension d'emprise au sol de construction existante est interdite,
- les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès.
- toute forme de sous-sol (total ou partiel) y est interdite.
- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, doivent être placés au minimum à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote N.G.F. d'inondation fixée par les services compétents ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.
- les travaux doivent être en mesure de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux, et ne pas être de nature à modifier la capacité et les effets d'écoulement des crues sans qu'aucune mesure compensatoire ne soit mise en place.
- Les clôtures doivent comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des corps flottants.

### **Dans le secteur de débordement potentiel du ru, figurant au document graphique :**

- toute construction constituant de la surface hors œuvre brute est interdite
- les remblaiements sont interdits quelles que soient leur hauteur et leur surface

## **DANS LE SECTEUR DE PERIMETRE DE PROTECTION DE L'AQUEDUC DE LA DHUIS**

---

- sont autorisés les travaux, construction et installation nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'ouvrage
- sont interdits :
  - les décharges, stockage de matériau et d'hydrocarbure
  - les exhaussements ou affouillement de sol de plus de 1 m de hauteur
  - les carrières et fouilles
  - les activités primaires ou secondaires
  - les activités tertiaires induisant un stockage de matériau
  - les aires de stationnement de véhicules
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits.

## **DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL**

---

Sont interdites :

- Les constructions et installations susceptibles d'obérer la mise en valeur des richesses du sous-sol.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des ressources du sous-sol, tant qu'une modification du PLU n'aura pas déterminé les conditions de cette exploitation pour préserver l'environnement et la tranquillité des habitants.

#### **DANS LE PERIMETRE D'EXPLOITATION PAR CARRIERE**

---

Sont autorisées dès l'approbation du PLU, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des ressources du sous-sol, dans les conditions suivantes :

- L'exploitation doit être menée par tranches successives.
- La surface en dérangement doit être au maximum de 2 hectares correspondant aux terres immobilisées pour l'extraction et de 2 ha pour le remblaiement.
- Le réaménagement doit être réalisé au fur et à mesure de l'avancement de l'extraction, tranche après tranche.
- La remise en état du sol consiste en une reconstitution de la forme du terrain dans son état initial par l'apport de matériaux inertes, en vue d'un retour à l'agriculture.
- L'ensemble des matériaux doit être transporté par voie fluviale.
- Hormis les installations de chantier et notamment celles nécessaires au traitement, au stockage et à l'évacuation des matériaux du périmètre exploité, aucun autre type de construction n'est autorisé sur le site d'exploitation.
- Le traitement des granulats devra être réalisé dans l'espace localisé au document graphique.

#### **DANS LE SECTEUR DE PERIMETRE DE FONDIS ET DE PROTECTION AUTOUR DES FONDIS**

---

- sont interdites :
  - les constructions et installations,
  - les extensions de constructions existantes.

#### **SUR LES EDIFICES PROTEGES**

---

- Ces bâtiments, localisés au document graphique, sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment ou à une partie datant de plus d'un siècle est interdite, sauf à démontrer que la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.
- L'implantation des extensions et annexes pourra se faire sur tout le terrain. Toutefois les créations de baies dans le bâtiment existant ou sur une extension, ne peut se faire que si la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point de cette baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché est d'au moins 4m.
- Les extensions devront soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine
- **Les aménagements, extension, et constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment :**

##### **1- Aspect des toitures**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre devra conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...)

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont interdits face à la voie ou l'espace public.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

##### **2- Aspect des façades des constructions**

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements...) existantes doivent être conservées ou remplacées.



Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront

- soit conserver ou prolonger l'aspect des murs existants
- soit être composés de verrière
- soit être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés".

L'emploi de briques, faux parements de pierres, bois est interdit en maçonnerie apparente ou en ornementation.

### **3- Aspects des ouvertures**

Les vérandas ne sont autorisées que si elles sont constituées d'une structure en ferronnerie.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites).

Les volets doivent être à battants, à persienne en partie haute et au moins 1/3 à persienne en partie basse.

Les volets roulants sont interdits.

## ZONE Ua

---

### Ua 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping).
- Les carrières et les dépôts de matériaux.
- Les poteaux et pylônes de réseau électrique ou de télécommunication, excepté en remplacement d'installation existante.
- Dans la bande de limitation de la constructibilité indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées les installations et occupations du sol mentionnées à l'article UA2

### Ua 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

- L'artisanat, l'industrie ou l'entrepôt doivent :
  - ne pas induire pas un stockage de matériaux ou véhicules en dehors de bâtiments fermés,
  - ne pas être soumis au régime de l'autorisation préalable, au titre des **installations classées** pour la protection de l'environnement,
- Les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont une extension modérée de bâtiments agricoles existants,
- Dans la bande de limitation de la constructibilité, figurant aux documents graphiques, seules sont autorisées les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines,...) et sous réserve que les terrains concernés soient dans la même unité foncière que l'habitation et que la surface de plancher cumulée de ces installations ou constructions ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup>.

### Ua 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, ouverte à la circulation automobile,

- soit directement
- soit par le biais d'une cour commune existante en mesure de recevoir une circulation automobile

Les terrains autres que ceux-ci dessus, sont inconstructibles, sauf pour :

- les aménagements et extension modérés de construction existante
- les abris de jardin ou autres petites constructions n'induisant aucune circulation automobile, de surface hors œuvre brute inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

### Ua 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

#### RESEAU D'EAU POTABLE :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble raccordé, doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il ne sera possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

### Ua 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

### Ua 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

#### 1- Implantation par rapport aux voies et places publiques

Les constructions recevant une habitation ou une activité doivent être édifiées en dehors de la bande de limitation de la constructibilité, figurant au document graphique.

Dans la bande de limitation de la constructibilité, seules sont autorisées les annexes des constructions.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- en respectant un recul minimum de 5 m

Dans le cadre d'une implantation en recul, l'alignement devra être maintenu par une clôture afin d'assurer une homogénéité du front bâti sur rue.

#### 2- Implantation par rapport aux emprises publiques recevant un équipement de superstructure ou ne constituant pas une voie

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en observant un recul de :

- au minimum 2.50 m dans la bande de limitation de la constructibilité
- au minimum 1 m en dehors de la bande de limitation de la constructibilité

Dans la bande de limitation de la constructibilité, l'implantation en limite n'est autorisée que si les parties de construction en limite ne dépassent pas 3 m. de hauteur, et 5 m en limite.

### Ua 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 1- Implantation par rapport aux limites séparative avec voie privée ouverte à la circulation automobile

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies privées ouvertes à la circulation automobile
- en respectant un recul minimum de 5 m

Dans le cadre d'une implantation en recul, l'alignement devra être maintenu par une clôture afin d'assurer une homogénéité du front bâti sur la voie.

#### 2- Implantation par rapport aux autres limites séparatives

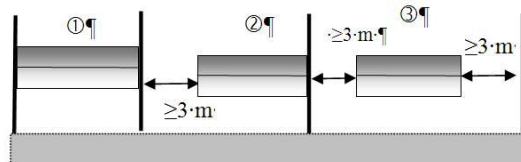
- Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m soit:

- d'une limite séparative latérale à l'autre, ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites ②, ③

- Pour les terrains d'une largeur supérieure à 12 m

en respectant un retrait au minimum d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite séparative sera au minimum égale à 3 m.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux annexes à l'habitation (abris de jardins, ...) dès l'instant où leur emprise ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faitage ne dépasse pas 3,5m. Par contre si les constructions ne sont pas implantées en limite, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur ( $R=H/2$ )

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

### **Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 6 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R=H$ ).

### **Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété.  
L'emprise au sol de chaque construction (hors terrasse) ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

### **Ua 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

En dehors de la bande de limitation de la constructibilité, la hauteur au faitage ne doit pas excéder 12 m.  
Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

Dans la bande de limitation de la constructibilité, les constructions autres que les équipements collectifs ne peuvent excéder 6 m de hauteur totale.

### **Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour :

- soit affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment,
- soit assurer une meilleure intégration au paysage et aux constructions proches,
- soit permettre l'utilisation d'énergie non polluante ou de dispositifs de préservation de l'environnement.

#### **Volumétrie**

Les constructions d'habitation doivent présenter au moins un rez-de-chaussée et un étage sous comble.

Les parties de constructions implantées à l'alignement d'une voie ou place doivent avoir une hauteur d'au moins 2.50 m.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°.  
Toutefois, sont autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment à deux pans ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

La hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit doit être supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre le dit égout du toit au sol et le faîtage.

## Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Les teintes noire et brun foncé sont interdites.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans la trame bâtie de la commune.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les souches de cheminée doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la diminution des émissions de gaz à effet de serre

## Façades des constructions

Sauf éventuellement pour les annexes isolées de moins de 25m<sup>2</sup> ou partie de construction constituant le garage, la hauteur entre le haut de chaque baie en rez-de-chaussée et l'égout du toit situé au-dessus, doit être au moins égale à 0.70 m.

Les balcons, saillies et autres débordements de plus de 0.40 m d'épaisseur autres que marquises et porches au dessus des portes d'entrée sont interdits sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés". L'emploi de briques en maçonnerie ou en ornementation est interdit. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 25 m<sup>2</sup>, les murs peuvent être en bois.

Les façades ou pignons à l'alignement de la voie ou place, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40 m. réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit

La couleur des enduits doit être conforme au nuancier annexé.

## Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, deux ou trois pans.

Les vérandas faisant face à la voie de desserte ne sont autorisées que si elles sont constituées d'une structure ferronnée.

Les huisseries et volets doivent être peints ou teintés dans les couleurs conformes au nuancier annexé.

Les portes d'entrée et les portes-fenêtres vitrées sur plus de la moitié sont interdites sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

Les volets doivent être à battants

Les volets roulants ne sont autorisés que si leur coffrage est non apparent de l'extérieur et s'ils sont doublés en façade sur rue de volets à battants.

## Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, éventuellement agrémentée de volutes.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix:

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article Ua13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement enduit.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés, avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture.

## Ua 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de places de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Dans le cadre d'opération d'aménagement et ou de constructions groupées un nombre de places complémentaires sera à réaliser (à savoir deux places en plus par logement créé) dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

**Article L123-1-13**

*Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

---

**Ua 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

**Espace libre entre la construction et la voie**

Les citernes et cuves doivent être enterrées si elles sont implantées en partie frontale du terrain. En fond de jardin, elles doivent être dissimulées et ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les terrasses sont interdites sur les parties faisant face à la voie de desserte. Toutefois les traitements au sol en pavage, dallage ou autre revêtement restent autorisés.

**Autres espaces libres**

Dans la bande de limitation de la constructibilité, il doit être planté au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cet espace.

---

**Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE Ub

---

### Ub 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdits

- le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir
- les hébergements hôteliers de plein air (camping)
- L'artisanat, l'industrie ou l'entrepôt
- Les hôtels, restaurants, salle de spectacles ou de conférences
- Les carrières et les dépôts de matériaux
- Les antennes et pylônes de télécommunication
- **Dans la bande de limitation de la constructibilité indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées les installations et occupations du sol mentionnées à l'article Ub2**

### Ub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

- Les activités de services ou bureau doivent :
  - être intégrées à l'habitation du professionnel:
  - ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat
  - **Dans la bande de limitation de la constructibilité, figurant aux documents graphiques, seules sont autorisées les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines,...) et sous réserve que les terrains concernés soient dans la même unité foncière que l'habitation, et que la surface de plancher cumulée de ces installations ou constructions ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.**

### Ub 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès automobile à une voie privée ou publique, ouverte à la circulation automobile, directement sans passage sur fond voisin, même cour commune.

### Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

#### RESEAU D'EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble raccordé, doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il ne sera possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejeter dans le réseau public.

Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.



Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

## Ub 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

## Ub 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

### Implantation par rapport aux voies et places publiques

Les constructions recevant une habitation doivent être édifiées en dehors de la bande de limitation de la constructibilité, figurant au document graphique.

Dans la bande de limitation de la constructibilité, seules sont autorisées les annexes des constructions.

Toute construction nouvelle doit respecter un recul d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement.

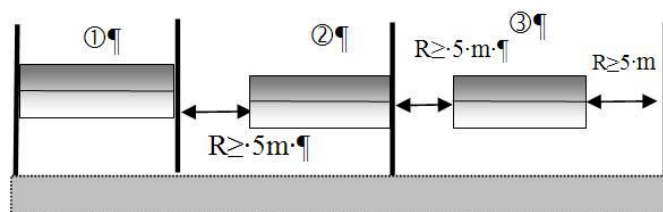
### Implantation par rapport aux emprises publiques recevant un équipement de superstructure ou ne constituant pas une voie

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 m dès lors que le terrain public reçoit une construction de SURFACE DE PLANCHER supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

## Ub 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre pour les terrains d'une largeur inférieure à 15 m ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite sera au minimum égale à 5 m.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux annexes à l'habitation (abris de jardins, ...) dès l'instant où leur emprise ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et sur leur hauteur au faitage ne dépasse pas 3,5m. Par contre si les constructions ne sont pas implantées en limite, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur ( $R=H/2$ )

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

## Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de chaque construction (hors terrasse) ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

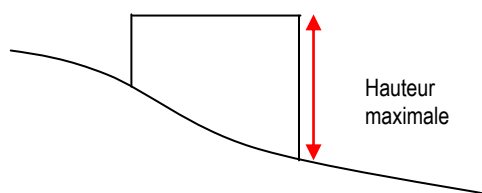
## Ub 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

En dehors de la bande de limitation de la constructibilité, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 9 m.

Dans la bande de limitation de la constructibilité, les constructions autres que les équipements collectifs ne peuvent excéder 4.50 m de hauteur totale.

- la hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au point de faîtage, dans le cas de terrain en pente cette hauteur est mesurée au point de contact aval avec le terrain naturel



## Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la trame bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasses et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la diminution des émissions de gaz à effet de serre

### Volumétrie

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°. Toutefois, les toitures ne comprenant qu'un seul pan entre 20 et 40°, sont autorisées pour les annexes,

### Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Les teintes noire et brun foncé sont interdites. Toutefois, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### **Façades des constructions**

Les balcons, saillies et autres débordements de plus de 0.40 m d'épaisseur autres que marquises et porches au dessus des portes d'entrée sont interdits sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Les enduits blanc pur ou blanc cassé sont interdits. Leur couleur doit être conforme au nuancier annexé. L'emploi de briques en ornementation est interdit. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 25 m<sup>2</sup>, les murs peuvent être en bois.

### **Ouvertures**

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux ou trois pans.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites), conformément au nuancier annexé.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure ci-après).

Cette haie peut être doublée d'un grillage ou d'une grille éventuellement posée sur un élément maçonné dont aucune partie ne doit excéder 0.7 m. de hauteur.

La maçonnerie doit être enduite, les enduits blanc pur ou blanc cassé étant interdits.

Toutefois des poteaux maçonnés sont autorisés pour maintenir un portail. Leur hauteur ne doit pas excéder celle du portail au niveau de l'encastrement.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

### **Traitement des abords des constructions**

Les citernes et cuves doivent être enterrées si elles sont implantées en partie frontale du terrain. En fond de jardin, elles doivent être dissimulées et ne pas être visibles depuis les voies publiques.

## Ub 12-OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

### Les dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement **non couvertes** par logement.

Constructions à usage de bureau: 60% de la surface de plancher hors œuvre nette est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

### Exonération totale ou partielle

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions peuvent en être exonérées pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables.

- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.
- **En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-2, (L.123-1-12 au 13/01/11) L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.**

## Ub 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

---

### Autres espaces libres

Il doit être planté au moins 1 arbre ou arbuste pour 200 m<sup>2</sup> de terrain en dehors de la bande de limitation de la constructibilité.

Dans la bande de limitation de la constructibilité, il doit être planté au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cet espace.

## Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Le COS est limité à **0,3**.

Les aménagements et extensions modérées ne sont pas soumis à ce COS.

## **ZONE AU**

---

### **AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping)
- Les carrières et les dépôts de matériaux
- Les bâtiments agricoles
- Les antennes et pylônes de télécommunication

### **AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- **Les constructions d'habitation et leurs annexes à la condition qu'elles s'insèrent dans un programme d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'une opération d'aménagement à même de garantir une urbanisation cohérente et fonctionnelle de la zone**
- Les opérations d'ensemble à condition qu'elles n'aient pas pour vocation unique, l'accueil de l'activité économique.
- L'artisanat, l'industrie ou l'entrepôt doivent :
  - Avoir leur surface hors œuvre nette n'excédant pas à 300 m<sup>2</sup>
  - Ne pas engendrer des nuisances sonores olfactives ou vibratoires
  - Ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat
  - Ne pas induire un stockage de matériaux, de véhicules en dehors de bâtiments fermés, ou de produits dangereux,
  - Ne pas être soumis au régime de l'autorisation préalable, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,

### **AU 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès direct, à l'exclusion de passage sur fond voisin, à une voie privée ou publique, satisfaisant les conditions suivantes :

- Etre ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité
- Comprendre un espace réservé à la circulation piétonne sur la rive Nord du chemin des Clos de Villaré
- Disposer d'un éclairage public, sur le tronçon à urbaniser

### **AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **RESEAU D'EAU POTABLE :**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble raccordé, doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il ne sera possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejeter dans le réseau public.

Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### **AU 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT**

---

Sans objet

#### **AU 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

##### **Implantation par rapport aux voies et places publiques**

Au moins 3 ml d'une façade ou d'un pignon d'une construction (principale ou annexe) doivent être édifiés entre 0 et 3 m de l'alignement futur,

Les constructions recevant une habitation ou une activité doivent être édifiées en dehors de la bande de limitation de constructibilité figurant au document graphique. Dans la bande de limitation de constructibilité, seules sont autorisées les annexes des constructions.

##### **Implantation par rapport aux emprises publiques recevant un équipement de superstructure ou ne constituant pas une voie**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en observant un recul de :

- au minimum 2.50 m dans la bande de limitation de la constructibilité
- au minimum 1 m en dehors de la bande de limitation de la constructibilité

Par ailleurs la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de cette limite doit être d'au moins 4m.

#### **AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

##### **Implantation par rapport aux limites séparative avec voie privée ouverte à la circulation automobile**

Au moins 3 ml d'une façade ou d'un pignon d'une construction (principale ou annexe) doivent être édifiés entre 0 et 3 m de la limite,

##### **Implantation par rapport aux autres limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

Dans la bande de limitation de la constructibilité, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que si les parties de construction en limite ne dépassent pas 3 m. de hauteur, et 5 ml en limite.

##### **Définitions des reculs**

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait de :

- au minimum 2.50 m dans la bande de limitation de la constructibilité
- au minimum 1 m en dehors de la bande de limitation de la constructibilité

Par ailleurs la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 4m

#### **AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle

## AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut dépasser 70% de la superficie de la propriété dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup>.

## AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

En dehors de la bande de limitation de la constructibilité, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 12 m. Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

Dans la bande de limitation de la constructibilité, les constructions autres que les équipements collectifs ne peuvent excéder 6 m de hauteur totale.

## AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour :

- soit affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment,
- soit assurer une meilleure intégration au paysage et aux constructions proches.
- soit permettre l'utilisation d'énergie non polluante ou de dispositifs de préservation de l'environnement.

### **Volumétrie**

Les parties de constructions implantées à moins de 5 m de l'alignement d'une voie ou place doivent avoir une hauteur d'au moins 2.50 m

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°.

Toutefois, sont autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment à deux pans ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,

La hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit doit être supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre le dit égout du toit au sol et le faîtage.

### **Aspect des toitures**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Les teintes noire et brun foncé sont interdites. Toutefois, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Sauf éventuellement pour les annexes de moins de 25 m, les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés.

Les souches de cheminée doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **Aspect des façades des constructions**

Sauf éventuellement pour les annexes isolées de moins de 25m<sup>2</sup> ou partie de construction constituant le garage, la hauteur entre le haut de chaque baie en rez-de-chaussée et l'égout du toit situé au-dessus, doit être au moins égale à 0.70 m.

Les balcons, saillies et autres débordements de plus de 0.40 m d'épaisseur autres que marquises et porches au dessus des portes d'entrée sont interdits sur les parties de construction faisant face à la voie de desserte.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés". L'emploi de briques en maçonnerie ou en ornementation est interdit. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 25 m<sup>2</sup>, les murs peuvent être en bois.

Les façades ou pignons à l'alignement de la voie ou place, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40 m. réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit

### **Aspects des ouvertures**

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux ou trois pans.

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés.

Les portes d'entrée et les portes-fenêtres vitrées sur plus de la moitié sont interdites sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

Sauf éventuellement pour les annexes, les ouvertures doivent être soulignées par un encadrement de 15 cm minimum, réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes:

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit

### **Clôtures**

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, éventuellement agrémentée de volutes.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'une haie (dont le principe de composition figure ci-dessous) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés, avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture.

## **AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **Les dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.



Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non)

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activité : 60% de la surface de plancher hors œuvre nette est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

#### **Exonération totale ou partielle**

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions peuvent en être exonérées pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables.

- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

### **AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

#### **Espace libre entre la construction et la voie**

Les citernes et cuves doivent être enterrées si elles sont implantées en partie frontale du terrain. En fond de jardin, elles doivent être dissimulées et ne pas être visibles depuis les voies publiques.

### **AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le COS est limité à 0,3.

## **ZONE A**

---

### **A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles autres que nécessaires à l'exploitation agricole ou qui ne figurent pas à l'article A2 ci dessous.

Les silos

### **A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêts collectifs terrés,

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur Ah :**

- La réhabilitation, le changement d'affectation des bâtiments existants ainsi que l'extension de ceux-ci, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

- Les constructions annexes à l'habitation (dépendances, garages, abris de jardins) dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une construction par unité foncière

### **A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours Toutefois pour recevoir une construction ou installation recevant du public, le terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile

### **A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **RESEAU D'EAU**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation recevant du public doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics

#### **Secteur Ah :**

- le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de ce réseau, l'assainissement autonome est obligatoire et devra être réalisé conformément à la réglementation et à la législation en vigueur. Sa mise en service et sa conformité sera subordonnée à l'avis de l'autorité compétente.

#### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics

### **A 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT**

---

La superficie du terrain doit permettre de recevoir dans de bonnes conditions un assainissement autonome.

## **A 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les constructions nouvelles implantées à plus de 50 m d'une zone urbaine doivent observer un recul d'au moins 15 m. par rapport aux voies et emprise publique, à l'exception des aménagements et extensions modérées de bâtiment existant.

### **Secteur Ah**

- Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprise publiques ou en respectant un retrait minimum de 3 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre

## **A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles implantées à plus de 50 m d'une zone urbaine doivent observer un retrait d'au moins 10 m des limitations séparatives.

### **Secteur Ah**

- Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 3 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre

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

---

Il n'est pas fixé de règle

## **A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle, à l'exception du secteur Ah

### **Secteur Ah**

- l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'unité foncière concernée sous réserve du respect des dispositions de l'article A2

## **A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur au faitage ou à l'acrotère ne doit pas excéder 12 m.

### **Secteur Ah**

- Les extensions des constructions existantes ne pourront être plus élevées que la construction principale

- la hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 m au faitage

A l'exception des équipements des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels aucune hauteur maximale n'est définie.

## A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### **Zone A et secteur Ah**

#### **Aspect des aménagements de construction existante**

Les toitures doivent être conservées en tuiles

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les ornements maçonnées traditionnelles (soubassement, encadrement, corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les murs traditionnels en moellons, doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés".

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

#### **Aspect des constructions nouvelles**

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile,

Lorsque les constructions sont implantées à plus de 50 m d'une zone urbaine, leurs murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement doivent être de couleur :

- Gris soutenu
- Marron
- Vert foncé

Des plantations d'essence champêtre doivent être réalisées sur le pourtour du bâtiment.

Lorsque les constructions sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine, les côtés de bâtiment doivent être de couleur ton pierre, et la toiture de couleur rouge tuile.

#### **Clôtures :**

**La hauteur des clôtures est limitée à 2 m**

**Les clôtures seront constituées de grillage (doublé ou non d'une haie végétale) reposant ou non sur un mur de soutènement dont la hauteur ne pourra pas dépasser le tiers de la hauteur totale de la clôture.**

**Les murs existants pourront être conservés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une construction**

## A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Les aires de nettoyage d'engins doivent être conçues de façon à collecter les eaux de ruissellement et les diriger vers un dispositif de débouage et d'épuration des éléments polluants..

#### **Secteur Ah**

**Tout changement d'affectation devra intégrer la création de places de stationnement en fonction de la nature du projet :**

**Habitat : deux places par logements aménagés ou créés**

**Activités : une place par emploi créé**

#### **A 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Les haies doivent être composées d'essences champêtres.

#### **A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS

## **ZONE Na**

---

### **Na 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Na2 ci dessous, et notamment la construction, reconstruction extension ou l'aménagement des cabanons et installations de loisirs.

### **Na 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liés:
  - à la distribution de l'eau et à la gestion des eaux de ruissellement
  - au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages ne pouvant être enterrés
- Dans les secteurs où un risque de mouvement de terrain (risque d'effondrement de fontis) est identifié ou supposé, les adaptations, changement d'affectation et constructions nouvelles devront prendre tous les dispositions préalables à même d'assurer la sécurité des biens et des personnes dans le temps.

### **Na 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Il n'est pas fixé de règle de desserte des terrains ou d'accès aux voies ouvertes au public

### **Na 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

Il n'est pas fixé de règle de desserte des terrains par les réseaux publics

### **Na 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT**

---

Sans objet

### **Na 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les constructions ou installations peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques

### **Na 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions ou installations peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives

### **Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **Na 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle

#### **Na 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

La superstructure des constructions ou installations, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doit être de couleur :

- gris soutenu
- marron
- ou vert foncé

Des plantations d'essence champêtre doivent être réalisées sur le pourtour des constructions.

#### **Na 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

#### **Na 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle

#### **Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS

## **ZONE Nb**

---

### **Nb 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nb2 ci dessous.

### **Nb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes  **dans la limite de 10 % de l'emprise actuelle**
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :
  - à la gestion du domaine ferré ou routier
  - à la gestion de déchets ou de l'eau,
  - au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages ne pouvant l'être
  - aux télécommunications
- **Dans les secteurs où un risque de mouvement de terrain (risque d'effondrement de fontis) est identifié ou supposé, les adaptations, changement d'affectation et constructions nouvelles devront prendre tous les dispositions préalables à même d'assurer la sécurité des biens et des personnes dans le temps.**

### **Nb 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

Toutefois pour recevoir une construction ou installation recevant du public, le terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile

### **Nb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **RESEAU D'EAU POTABLE**

Un terrain, pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet

#### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Sans objet

### **Nb 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT**

---

La superficie du terrain doit permettre de recevoir dans de bonnes conditions un assainissement autonome dimensionné pour l'usage de la construction.

### **Nb 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les constructions nouvelles isolées doivent observer un recul d'au moins 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions doivent se situer à une distance au moins égale à celle constatée entre la construction existante et la voie publique.

### **Nb 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles isolées doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.



Les extensions doivent se situer à une distance au moins égale à celle constatée entre la construction existante et la limite séparative.

#### **Nb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Nb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle

#### **Nb 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les surélévations des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des extensions ne doit pas excéder celle du bâtiment existant auquel elle s'adosse.

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des constructions nouvelles isolées ne doit pas excéder 8 m.

#### **Nb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les aménagements et les extensions de bâtiment existant devront soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les annexes et constructions isolées devront :

- soit reproduire le style du bâtiment sur la parcelle, le cas échéant
- soit être de facture contemporaine
- soit être composées en matériau et en forme de nature à se fondre dans l'environnement.
- soit respecter l'ensemble des règles suivantes :
  - Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°.
  - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières.
  - Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.
  - Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés".
  - L'emploi de briques, fausses pierres et bois en maçonnerie apparente ou en ornementation est interdit.

##### **Clôtures**

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

A défaut, les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure ci-dessous) doublée ou non d'un grillage vert.

Les haies en clôtures doivent être composées d'essences champêtres.

#### **Nb12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

#### **Nb 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Nb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS

## **ZONE Nc**

---

### **Nc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nc2 ci dessous.

### **Nc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

Les aménagements, extensions de bâtiments existants pour un usage de :

- exploitation agricole
- habitation
- artisanat

et leurs annexes isolées dont la surface totale ne doit pas excéder 25m<sup>2</sup> par logement.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées à la desserte réseau.

### **Nc 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, ouverte à la circulation automobile

### **Nc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **RESEAU D'EAU POTABLE**

Un terrain, pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

#### **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

**L'assainissement autonome est obligatoire, il devra être réalisé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Sa mise en service et sa conformité sera subordonnée à l'avis de l'autorité compétente.**

#### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Sans objet

### **Nc 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT**

---

La superficie du terrain doit permettre de recevoir dans de bonnes conditions un assainissement autonome.

### **Nc 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les constructions nouvelles accolées ou isolées doivent observer un recul d'au moins 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Nc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles accolées ou isolées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 1 m.

Par ailleurs la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 4m, que celle-ci soit pratiquée dans une construction nouvelle ou dans un bâtiment existant.

## **Nc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle

## **Nc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser celle de la totalité des bâtiments existants sur la propriété.

## **Nc 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La surélévation des bâtiments est interdite.

La hauteur des constructions nouvelles accolées ou isolées ne peut excéder celle du bâtiment le plus haut sur la propriété.

## **Nc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1- Constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole**

Les côtés des constructions doivent être de couleur ton pierre et la couverture de couleur rouge tuile, quel que soit le matériau de structure ou de revêtement.

La réhabilitation de bâtiment existant doit conserver l'homogénéité et le caractère du bâtiment

### **2- Autres constructions ou installations**

Les ornements traditionnelles en maçonnerie (corniches, bandeaux, soubassement, encadrement, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Dans le cas d'extensions ou nouvelles constructions situées sur un terrain déjà bâti, la volumétrie, l'aspect de la toiture, des façades et des ouvertures doivent être soit identiques à ceux du bâtiment principal existant, soit satisfaire aux conditions suivantes.

#### **Volumétrie**

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°. Toutefois, sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment à deux pans ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,

#### **Aspect des toitures**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

#### **Aspect des façades des constructions**

Les balcons, saillies et autres débordements de plus de 0.40 m d'épaisseur autres que marquises et porches au dessus des portes d'entrée sont interdits sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés". L'emploi de briques en maçonnerie ou en ornementation est interdit. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 25 m<sup>2</sup>, les murs peuvent être en bois.

#### **Aspects des ouvertures**

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés

### **Clôtures**

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut, les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article Nc13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement enduit.

La hauteur totale du grillage des clôtures ne peut excéder 2,00 m.

### **Nc 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activité: 60% de la surface de plancher hors œuvre nette est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

### **Nc 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

Les haies en clôtures doivent être composées d'essences champêtres, excluant le thuya, troène et laurier vert.

### **Nc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS

## **ZONE Ne**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ne recouvre les secteurs de la commune où l'exploitation de la ressource du sous-sol peut être engagée dans le cadre du présent Plan Local d'urbanisme.

Il s'agit d'une zone naturelle, présentant des richesses particulières en terme de gisement alluvionnaire, identifiée conformément aux dispositions de l'article R.123-11 c du code de l'urbanisme et susceptible d'être exploitée comme telle. L'exploitation des gisements devra être menée de façon qu'à son terme la zone puisse être correctement réaménagée pour des affectations respectant sa vocation naturelle

La zone Ne est concernée par le champ d'expansion des crues de la Marne. Et les dispositions du présent règlement doivent respecter les prescriptions du décret n°94-608 du 13 juillet 1994 portant approbation des Plans des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée de la Marne.

Cette zone est dévolue à l'exploitation de la ressource alluvionnaire et seules les installations et constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource y sont autorisées ainsi que celles nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

Il conviendra de modifier le PLU pour éventuellement permettre des installations et des constructions spécifiques liées à une mise en valeur du site au terme de l'exploitation.

### **Ne 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ne 2

### **Ne 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'équipements collectifs ou y étant directement liés.

- L'ouverture de carrières, sablières, gravières, ballastières, à condition que soit assuré le respect des modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'autorisation préfectorale d'exploitation, et que celles-ci prévoient la réutilisation de l'ensemble des terrains exploités pour des affectations respectant la vocation naturelle de la zone : agriculture, boisement, plan d'eau paysager ou récréatif, pisciculture notamment.

- Cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres découvertes devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état.

- Les installations à caractère industriel liées à l'exploitation des carrières, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation ou à l'existence d'un risque d'inondation, puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les installations de traitement devront s'implanter à distance minimale de 1500 m du centre du bourg.

- Les installations nécessaires à l'évacuation des matériaux par voie d'eau

- Les installations nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation ou à l'existence d'un risque

d'inondation, puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au transport des matériaux issus de l'exploitation de la ressource alluvionnaire (ex : bandes transporteuses et piste d'exploitation), à condition qu'au terme de l'exploitation les terrains soient réaménagés suivant les dispositions appropriées à la remise en culture ou à la valorisation des milieux naturels et des paysages.

- Toutes construction, exhaussement, clôture, en zone inondable, seront soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, toutes construction, exhaussement, clôture en zone de grand écoulement ne pourront être autorisés sans étude hydraulique préalable. Les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement des eaux. Ces équipements devront tout particulièrement respecter les dispositions du décret n°94-608 du 13 juillet 1994. (Voir décret en annexe).

### **Ne 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Ne 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas obligatoire. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement autonome il devra être mis en œuvre conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

#### **3) Eaux pluviales**

- les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

### **Ne 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT**

---

Sans objet

### **Ne 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

- Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 m des voies et emprises publiques

Toutefois cette règle ne s'applique pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Aux installations et constructions nécessaires à la gestion de la voie ferrée ainsi qu'aux constructions et installations nécessitant la proximité immédiate d'une infrastructure de transport (voie ferrée, voie d'eau,...)

#### **Ne 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport et aux limites séparatives

##### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **Ne 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété

#### **Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- Non réglementée

#### **Ne 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- Aucune règle de hauteur est définie pour les infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les installations nécessaires à l'exploitation et au traitement des matériaux.

#### **Ne 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- Non réglementé

#### **Ne 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privés ouvertes à la circulation publique.

#### **Ne 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

---

- Tout projet de réaménagement devra s'appuyer sur des essences locales



- Non réglementé