

# Commune de VENIZY (89)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT PIECE N°4



**Arrêté** par délibération du conseil municipal en date du :

A Venizy le :

Le Maire

**Approuvé** par délibération du conseil municipal en date du :

A Venizy le :

Le Maire

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
	- Zone UA.....	7
	- Zone UB .....	16
	- Zone UE .....	25
<b>III.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>31</b>
	- Zone A.....	31
<b>IV.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>38</b>
	- Zone N .....	38

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

*Le présent règlement est établi conformément à l'article R\*123-9 du Code de l'Urbanisme.*

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Venizy, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais.

### **ARTICLE 2 – PORTÉE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

#### ***2.1. Les articles d'ordre public***

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R.111-2**, **R.111-4**, **R.111-15** et **R.111-21** du code de l'urbanisme.

#### ***2.2. Les dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond***

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles **L.110** et **L.121-1** du **Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable, et de mixité sociale et urbaine ;
- l'article **L.111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- l'article **L.111-3** relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- les périmètres visés à l'article **R.123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques ;
- les périmètres visés à l'article **R.123-14** ;
- les articles **L.111-7** et **s, L.123-6** et **L.312-2**, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L.126-1** du **Code de l'Urbanisme**, qui sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en trois zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** : zones urbaines « U » (*Art R.123-5*), zones agricoles « A » (*R.123-7*), zones naturelles et forestières « N » (*R.123-8*).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

### **3.1. LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)**

La zone urbanisée **UA** à vocation principale d'habitat correspondant la plupart du temps au bâti ancien présent dans le bourg et dans les hameaux.

Elle comprend une zone UAj à vocation de jardins.

La zone urbanisée **UB** à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions récentes présentes sur la commune.

Elle comprend une zone UBj à vocation de jardins.

Elle comprend une zone UBl destinée à accueillir des équipements publics d'intérêt général et des équipements sportifs et de loisirs.

La **zone UE** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### **3.2. LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)**

La **ZONE A** concerne les terrains de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un **secteur Ap**, agricole inconstructible, afin de préserver les paysages ouverts présents sur la commune.

### **3.3. LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)**

Ce sont les terrains naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur Nh, regroupant des constructions à usage d'habitat construites dans une zone naturelle.

Elle comprend un secteur Ne, destiné à accueillir des équipements publics d'intérêts général.

### **3.5. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

### **3.6. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures rouges et un numéro d'ordre.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article **L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

#### **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES**

1. Les clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

2. Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

3. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-3 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de toute formalité.

4. Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du code de l'Urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

5. Concernant le camping (articles R.111-37 à 43) et le stationnement des caravanes:

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones, conformément à l'article L.2213-2 du Code général des collectivités territoriales.

- Le stationnement des caravanes sur domaine privé est soumis aux articles R.417-9 à R.417-13 du Code de la route. Dans le cadre de ces articles, le stationnement ininterrompu d'un véhicule

en un même point de la voie publique pendant une durée excédant 7 jours, ou une durée inférieure fixée par l'autorité investie du pouvoir de police, est considéré comme abusif.

- Le stationnement des caravanes est limité à 2 caravanes sur un même terrain.

- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

6. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

7 - En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que *« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »*.

Conformément à l'article R523-8 du même Code, *« en dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance »*.

8 - La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile de France – 45 - 47 rue Le Peletier 75009 Paris

- Le décret n°2004-490 prévoit que : *« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »* (art.1)

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

9. Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale.

10. Les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière. »*

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone urbanisée **UA** à vocation principale d'habitat dense comprenant majoritairement des constructions anciennes, mais aussi des ateliers d'artisanat et des sièges d'exploitation.

La zone UAj correspond à des zones de jardins.

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### ***Dans toute la zone,***

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage industriel ;
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières ;
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ;
- les niveaux de constructions en-dessous du terrain naturel.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- les parcs d'attraction ;
- les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules ;
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (disposition du présent règlement, titre 1, art. 5).

### **2.2. Sont admis :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations ;
- la reconstruction à l'identique ;
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone ;
- le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants ;
- deux annexes par unité foncière, dont l'emprise au sol devra être limitée à 40 m<sup>2</sup> ;

**En secteur UAj**, seules les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute nouvelle voie de circulation, publique ou privée, devra comprendre des emprises suffisantes à même de permettre le déplacement des Personnes à Mobilité Réduites.

### **ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La création d'accès sur les chemins suivants est interdite : le chemin dit du Champ Carreau, le chemin rural n°26 dit des Fossés, l'impasse des Champs Carreaux, le chemin des Hâtes, le chemin communal de la Chauffonnerie.
- Toute opération doit engendrer un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée

ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

## **VOIRIE**

Les voies en impasse sont interdites.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé : toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction ou dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

### **4.4. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire, et contribuera à la mise en valeur du paysage.

#### **4.5. Déchets**

Dans le cadre d'une opération de création de plusieurs logements, un espace de stockage des conteneurs à déchets est obligatoire.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques, aux voies existantes ou à créer.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, la règle de retrait de 5 mètres par rapport aux voies devra être respectée par rapport à la voie de desserte au terrain.

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes non affectées à l'habitation.

La continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture à l'alignement conforme aux prescriptions de l'article 11.

***Les dispositions de l'article UA 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Les abris de jardins devront être implantés entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

*Les dispositions de l'article UA 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des annexes liées aux constructions à usage d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Cette disposition s'applique aux piscines non couvertes.

Il est autorisé au maximum deux annexes par unité foncière.

*Les dispositions de l'article UA 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Rappel***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R+1), non compris les combles aménageables.

La hauteur des annexes à la construction principale est limitée à 4 mètres pour les annexes composées d'un seul pan de toit. Cette hauteur est portée à 6 mètres pour les annexes à la construction principale qui comportent plus d'un pan de toit.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 10 mètres.

### ***Dans toute la zone***

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne soit dépassée.

*Les dispositions de l'article UA 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.*

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ***11.1. Dispositions générales***

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### ***11.2. Toitures et ouvertures***

Pour les constructions à usage d'activité, si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau ou d'acrotères, ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15° et comporter deux pans minimum.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans minimum. Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si la croupe présente une pente au moins aussi accentuée que celle du versant, et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 40°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) accolées ou implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

La pente des auvents peut être inférieure à 40° mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques, ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...). Leur superficie ne doit pas dépasser plus d'un tiers de la surface de chaque pan de toiture.

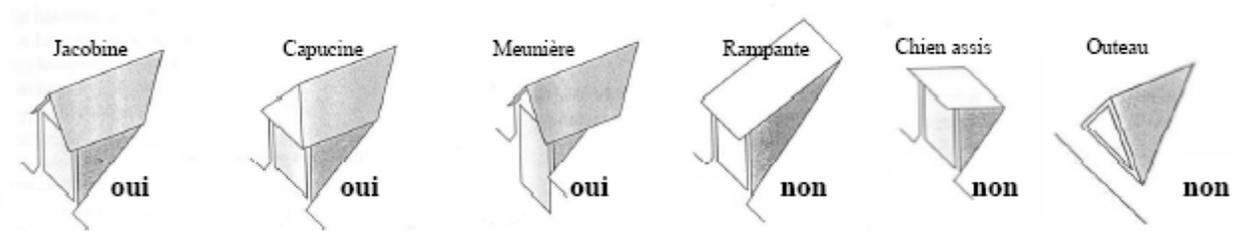
La superficie des panneaux photovoltaïques ne devra pas dépasser plus d'un tiers de la superficie totale de chaque pan de toiture.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitations et ces annexes devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

L'utilisation de verre ou de matériaux composites n'est autorisée que pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les combles "à la Mansart" sont interdits.

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes à capucines, à jacobines et lucarnes passantes.



### **11.3. Les couleurs**

La dominante de la couleur des façades et des murs de clôtures doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (la pierre, le bois, la terre cuite, le sable....) et être de ton pastel.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de ton terre cuite (de rouge vieilli à brun) ou de ton ardoise.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses, ni pour les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel. Cette disposition ne s'applique aux silos.

### **11.4. Les façades**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings, est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les équipements techniques (climatisation, ...) seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et des propriétés voisines.

Les volets roulants visibles depuis le domaine public ne sont autorisés qu'à condition de maintenir les volets extérieurs.

### **11.5. Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, sauf en cas de construction réalisée en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

- En bordure de voie, afin d'assurer une continuité visuelle du bâti, les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur en maçonnerie pleine,
  - soit d'un muret surmonté d'éléments à barreaudages simples,
  - soit d'un muret surmonté d'un grillage plastifié de couleur sombre et doublé d'une haie vive.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...).

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

#### **11.6. Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

***Les dispositions de l'article UA 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

## **ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnement pour les poids lourds et les véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. A titre d'illustration, les Charmilles pourront être privilégiés aux thuyas.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Les plantations et les haies doivent être constituées majoritairement de végétaux d'essences locales.
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié dans le cadre de loi Paysage doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

---

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone urbanisée **UB** à vocation principale d'habitat comprenant du bâti récent intégré aux constructions anciennes, mais aussi localement des ateliers d'artisanat et des sièges d'exploitation ***A noter qu'une parcelle en UB au plan de zonage fait l'objet d'une opération d'aménagement programmée (OAP), au niveau de la Porte Guyot, et est renseignée par l'inscription "OAP" en magenta ainsi que des tirets noirs.***

La zone UBj correspond à des zones de jardins.

La zone UBl correspond à une zone d'équipements publics d'intérêt général et les équipements sportifs et de loisirs.

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

***Dans toute la zone,***

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage industriel ;
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières ;
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- les installations classées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- les parcs d'attraction ;
- les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ;

- 
- les affouillements et exhaussements du sol ;
  - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves, ainsi que les dépôts de véhicules ;
  - les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (disposition du présent règlement, titre 1, art. 5).

### **2.2. Sont admis**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations ;
- la reconstruction à l'identique ;
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone ;
- le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations classées liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants ;
- deux annexes par unité foncière, dont l'emprise au sol devra être limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**En zone UBI**, seuls sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs.

**En zone UBj**, seules sont autorisées les annexes liées aux constructions à usage d'habitation.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute nouvelle voie de circulation, publique ou privée, devra comprendre des emprises suffisantes à même de permettre le déplacement des Personnes à Mobilité Réduites.

### **ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute opération doit engendrer un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- La création d'accès sur le chemin suivant est interdite : le chemin rural n°30 dit de la Cave.

---

- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

- Pour recevoir les constructions ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

#### **VOIRIE**

Les voies en impasse sont interdites.

### **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé : toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction, ou dirigées dans le réseau collecteur s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassin de retenue, puisard, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

---

#### **4.4. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire, et contribuera à la mise en valeur du paysage.

#### **4.5. Déchets**

Dans le cadre d'une opération de création de plusieurs logements, un espace de stockage des conteneurs à déchets est obligatoire.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques, aux voies existantes ou à créer.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, la règle de retrait de 5 mètres par rapport aux voies devra être respectée par rapport à la voie de desserte au terrain.

Aucune construction nouvelle ne peut être édiflée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes non affectées à l'habitation.

**Les dispositions de l'article UB 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance de 3 mètres minimum sur chaque limite séparative.

Les abris de jardins devront être implantés entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

---

***Les dispositions de l'article UB 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise des surfaces imperméabilisées sera au maximum de 40% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes liées aux constructions à usage d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Cette disposition s'applique aux piscines non couvertes. Il est autorisé au maximum deux annexes par unité foncière.

En cas de division, cette règle s'applique à chaque lot créé.

***Les dispositions de l'article UB 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder RDC +Combles.

La hauteur des annexes à la construction principale est limitée à 4 mètres pour les annexes composées d'un seul pan de toit. Cette hauteur est portée à 6 mètres pour les annexes à la construction principale qui comportent plus d'un pan de toit.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 10 mètres.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension du bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

***Les dispositions de l'article UB 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

---

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ***11.1. Dispositions générales***

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### ***11.2. Toitures et ouvertures***

Pour les constructions à usage d'activité, si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau ou d'acrotères, ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15° et être composée de deux pans minimum.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans minimum. Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si la croupe présente une pente au moins aussi accentuée que celle du versant, et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 35°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) accolées ou implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

La pente des auvents peut être inférieure à 35°, mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques, ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...). Leur superficie ne doit pas dépasser plus d'un tiers de la surface de chaque pan de toiture.

La superficie des panneaux photovoltaïques ne devra pas dépasser plus d'un tiers de la superficie totale de chaque pan de toiture.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

L'utilisation de verre ou de matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

### ***11.3. Les couleurs***

La dominante de la couleur des façades et des murs de clôture doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (la pierre, le bois, la terre cuite, le sable...) et être de ton pastel.

---

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de ton terre cuite (de rouge vieilli à brun) ou de ton ardoise.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses, ni pour les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux silos.

#### **11.4. Les façades**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés ou parpaings, est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les équipements techniques (climatisation, ...) seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et des propriétés voisines.

Les volets roulants visibles depuis le domaine public ne sont autorisés qu'à condition de maintenir les volets extérieurs.

#### **11.5. Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Si la clôture est constituée d'un muret, celui-ci doit être surmonté d'éléments simples. La hauteur du muret ne peut excéder 1.20 mètre, et la hauteur totale de la clôture 1.80 mètre.

- L'emploi d'un grillage n'est autorisé que s'il est plastifié de couleur sombre et doublé d'une haie vive.

- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...).

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

---

Dans le cadre de réhabilitations ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **11.6. Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales et les citernes de gaz doivent être dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

***Les dispositions de l'article UB 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

### **ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnement pour les poids lourds et les véhicules utilitaires.

Les places de stationnement devront être composées de matériaux perméables.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. A titre d'illustration, les Charmilles pourront être privilégiés aux thuyas.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Les plantations et les haies doivent être constituées majoritairement de végétaux d'essences locales.
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié dans le cadre de loi Paysage doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

---

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Article non réglementé.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMÉNAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMÉNAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

---

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 3 - ZONE UE**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La **zone UE** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***2.1. Rappel***

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

##### ***2.2. Sont admises***

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées aux activités de la zone si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités ;
- les constructions et installations nécessaires aux constructions et équipements d'intérêt public et collectif, à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent qui sont interdites.

#### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute nouvelle voie de circulation, publique ou privée, devra comprendre des emprises suffisantes à même de permettre le déplacement des Personnes à Mobilité Réduites.

Les voies en impasse sont interdites.

Aucun accès direct ne pourra être créé sur la RD 30 ou sur la RD 129 (rue du Créanton) : l'accès aux parcelles qui seront nouvellement bâties devra s'effectuer par l'impasse de la Chauffonnerie (depuis la RD 30).

---

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise de la chaussée (bande de roulement + cheminements doux et plantations) sera de 8 mètres minimum.

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Les eaux usées d'activités et des surfaces de parking devront subir un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction, ou dirigées dans le réseau collecteur s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassin de retenue, puisard, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

### **4.4. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

---

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire, et contribuera à la mise en valeur du paysage.

#### **4.5. Défense incendie**

Afin d'assurer la défense incendie, le réseau d'eau devra permettre d'assurer un débit de 120 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures et le branchement d'un poteau incendie de 100 mm, selon la norme en vigueur.

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au minimum 5 mètres.

Toutefois, l'implantation sur ces limites pourra être autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non règlementé.

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

---

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ***11.1. Dispositions générales***

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### ***11.2. Toitures et ouvertures***

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau ou d'acrotères, ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15° et être composée de deux pans minimum.

### ***11.3. Matériaux et couleurs***

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites dans les tons gris et marron.

Les couleurs vives sont autorisées dans la limite de 15% maximum par rapport à la surface totale des façades des bâtiments.

Les bardages métalliques doivent présenter une unité d'aspect en termes de matériaux et de couleurs. Les bardages devront être et pré laqué et de ton mat.

### ***11.4. Les clôtures***

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures sur voie doivent être constituées d'un grillage de couleur foncé.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les éléments hétéroclites sont interdits.

### ***11.5. Divers***

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.
- Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales et les citernes de gaz doivent être dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

---

## **ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Une place de stationnement présentera les dimensions suivantes :

- 2.5 mètres de large en épi,
- 2 mètres de large pour les stationnements perpendiculaires et en bataille,
- 5 mètres en longueur.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle non construite.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

---

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

---

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **ZONE A**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La **zone A** concerne les terrains de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un **secteur Ap**, agricole inconstructible.

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

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

##### ***2.1. Rappel***

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

##### ***2.2. Sont admis***

***Dans le secteur A, secteur Ap exclu :***

- les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole. L'habitation devra se situer à une distance proche de l'exploitation ne dépassant pas une distance maximum de 100 mètres ;
- le changement de destination des anciens corps de ferme en bâtiments d'habitation ou à vocation d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations (représenté par une étoile marron au plan de zonage) ;
- la reconstruction à l'identique ;
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction ;
- les activités économiques et de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,

---

***Dans toute la zone y compris dans les secteurs Ap :***

Les constructions et installations nécessaires aux constructions et équipements d'intérêt public et collectif, à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent qui sont interdites.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### ***ACCES***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Toute opération doit générer un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

### ***VOIRIE***

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte, et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### ***4.1. Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle (habitation, lieu d'accueil du public) nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées pour les bâtiments agricoles.

### ***4.2. Assainissement***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé : toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

---

#### **4.3. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Les fossés naturels seront maintenus en l'état.

- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

#### **4.4. Autres réseaux**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire, et contribuera à la mise en valeur du paysage.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent s'implanter sur une profondeur comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions à usage d'activité doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

En bordure des routes départementales où une marge de recul de part et d'autre de l'axe de la voie est prévue, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges telles qu'elles sont portées sur les plans de zonage, ou en arrières de celles-ci.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

***Les dispositions de l'article A 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

---

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement minimale de 5 mètres.

**Les dispositions de l'article A 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est RDC +Combles.

La hauteur des annexes à la construction principale est limitée à 4 mètres pour les annexes composées d'un seul pan de toit. Cette hauteur est portée à 6 mètres pour les annexes à la construction principale qui comportent plus d'un pan de toit.

La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage du toit. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect.

***Les dispositions de l'article A 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ***11.1. Dispositions générales***

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

---

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux sur les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les coupes, abattages et défrichements, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

### **11.2. Toitures et ouvertures**

#### Pour les constructions à usage agricole

Les toitures des bâtiments d'activités seront à deux pans minimum, sauf constructions spéciales (silo, ...) avec une pente minimale de 10°.

Si la toiture est accompagnée de bandeau ou d'acrotères, la disposition concernant la pente minimum ne s'applique pas.

#### Pour les constructions à vocation d'habitation et d'annexe

Les toitures seront à deux pans minimum. Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si la croupe présente une pente au moins aussi accentuée que celle du versant, et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 35°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) accolées ou implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

La pente des auvents peut être inférieure à 35°, mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...). Leur superficie ne doit pas dépasser plus d'un tiers de la surface de chaque pan de toiture.

La superficie des panneaux photovoltaïques ne devra pas dépasser plus d'un tiers de la superficie totale de chaque pan de toiture.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

L'utilisation de verre ou de matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les combles "à la Mansart" sont interdits.

---

### **11.3. Les couleurs**

La dominante de la couleur des façades et des murs de clôture doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (la pierre, le bois, la terre cuite, le sable...), et être de ton pastel.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de ton terre cuite (de rouge vieilli à brun) ou de ton ardoise.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses, ni pour les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux silos.

### **11.4. Les façades**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés ou parpaings est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les équipements techniques liés aux constructions à usage d'habitation (climatisation, ...) seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public ou les propriétés voisines.

### **11.5. Clôtures en bordure des voies publiques**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront d'un modèle simple, les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette ...).

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum.

### **11.6. Divers**

Les citernes de combustible non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions à usage agricole seront obligatoirement entourées par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

---

**Les dispositions de l'article A 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

#### **ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

L'implantation des dépôts, stockages et bâtiments d'activité devra être accompagnée d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.

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

Article non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **ZONE N**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La **zone N** concerne les terrains de Venizy équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et de leur caractère d'espace naturel.

La **zone N** comprend :

- un secteur **Nh** à vocation d'habitat ;
- un secteur **Ne**, destiné à accueillir des équipements publics d'intérêt général.

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***2.1. Rappels***

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 5).

##### ***2.2. Sont admis***

***Dans toute la zone :***

- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent qui sont interdites ;
- les aires de stationnement.

***En secteur Nh :***

- Les extensions des constructions existantes accolées au bâtiment principal ;
- l'aménagement des constructions existantes ;
- la construction et l'extension d'abris de jardin, de piscines, de garages et d'ateliers, dans la limite de deux annexes par unité foncière ;

***En secteur Ne :*** les équipements publics d'intérêt général.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable.

Toute opération doit générer un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé : toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction, sauf impossibilité technique.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs, qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**Les dispositions de l'article N 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

**Les dispositions de l'article N 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### ***En secteur Nh***

L'emprise totale des constructions ne dépassera pas 20% de l'unité foncière constructible.

**Les dispositions de l'article N 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***En secteur Nh***

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

**Les dispositions de l'article N 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ***11.1. Dispositions générales***

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux sur les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les coupes, abattages et défrichements, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

### ***11.2. Toitures et ouvertures***

Les toitures des constructions à usage d'habitation (extensions) seront à deux pans minimum. Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si la croupe présente une pente au moins aussi accentuée que celle du versant, et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 35°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) accolées ou implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

La pente des auvents peut être inférieure à 35°, mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...). Leur superficie ne doit pas dépasser plus d'un tiers de la surface de chaque pan de toiture.

La superficie des panneaux photovoltaïques ne devra pas dépasser plus d'un tiers de la superficie totale de chaque pan de toiture.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

L'utilisation de verre ou de matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

### **11.3. Les couleurs**

La dominante de la couleur des façades et des murs de clôture doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (la pierre, le bois, la terre cuite, le sable.... ) et être de ton pastel.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de ton terre cuite (de rouge vieilli à brun) ou de ton ardoise.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses, ni pour les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement.

### **11.4. Les façades**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés ou parpaings, est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les équipements techniques (climatisation, ...) seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et les propriétés voisines.

Les volets roulants visibles depuis le domaine public ne sont autorisés qu'à condition de maintenir les volets extérieurs.

### **11.5. Clôtures en bordure des voies publiques**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles ne sont pas obligatoires mais, si elles se réalisent, elles doivent être constituées :

- soit d'une haie champêtre d'essences locales,
- soit d'un grillage doublée d'une haie.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum.

### **11.6. Divers**

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales et les citernes de gaz doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal, soit ne pas être visibles depuis le domaine public.

***Les dispositions de l'article N 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.***

## **ARTICLE N 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.

Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Article non réglementé.

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

## **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.