

# SOMMAIRE

## **PREAMBULE** **p. 2**

---

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » et « UX »** **p. 7**

---

- Zones U, dont les secteurs U1, U2, Uc, Uc1, Uc2, Uc3, *UC4*, Up1, Up2, Up3, Uf, Ur *p. 8*
- Zones UX, dont les secteurs UX1 et UX2 *p. 29*

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE « AU »** **p. 40**

---

- Zones 1AU, dont les secteurs 1AU1 à *1AU7\**, 1AUp1, 1AUp1\*, 1AUp2, 1AUp2\* *p. 41*
- Zones 1AUX, dont les secteurs 1AUX1\* et 1AUX2\* *p. 58*
- Zones 2AU *p. 71*

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »** **p. 80**

---

- Zones A, dont les secteurs Ap *p. 81*

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »** **p. 93**

---

- Zones N, dont les secteurs Nh, NIs, Nd *p. 94*

*Les modifications apportées au règlement dans le cadre de la modification n°3 sont signalées en caractère italique gras.*

# **PREAMBULE**

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de PRINGY comporte :

« un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U. de PRINGY,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Les Orientations d'Aménagement.

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du P.L.U. tel qu'il est fixé par l'article L. 123-1 précité.

Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :

- Le titre **I** relatif aux zones urbaines appelées zones "**U**".
- Le titre **II** relatif aux zones d'urbanisation future appelées zones "**AU**".
- Le titre **III** relatif aux zones agricoles appelées zones "**A**".
- Le titre **IV** relatif aux zones naturelles et forestières appelées zones "**N**".

Chaque titre, à l'exception du titre 1 portant sur des dispositions d'ordre général, comprendra au plus 14 articles, puisque chaque règle est dorénavant facultative, à l'exception de :

- l'article 6 l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de PRINGY.

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de PRINGY.

### Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

### Article R111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

### Article R111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

### Article R111-21

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

## DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait discontinu et repérées au plan par les indices suivants :

• **Zones urbaines** : les zones urbaines sont dites "**zones U**"<sup>1</sup>.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du **titre I**.

• **Zones à urbaniser** : les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**"<sup>2</sup>.

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

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

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

• **Zones agricoles** : les zones agricoles sont dites "**zones A**"<sup>3</sup>.

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

• **Zones naturelles** : les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**"<sup>4</sup>.

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

En zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

---

<sup>1</sup> L'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme traite des zones « U ».

<sup>2</sup> L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme traite des zones « AU ».

<sup>3</sup> L'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme traite des zones « A ».

<sup>4</sup> L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme traite des zones « N ».

Le P.L.U. définit également :

- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les **éléments de paysage** (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1- 7° du Code de l'Urbanisme.  
Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des secteurs sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme.** Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.

**TITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES « U » et « UX »**

## CHAPITRE I.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### ARTICLE LIMINAIRE

- **La zone U** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec des équipements et certaines activités.
- Au sein de la zone U sont identifiés :
  - **le secteur Uc** ("c" comme "centre"), concernant le secteur de "Pringy Gare" et le cœur du hameau de Brogny, au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions, sont introduites.
  - **le secteur Uc1**, concernant plus spécifiquement le secteur dit "des Charmilles", faisant l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues de l'Orientation d'Aménagement n°2 du P.L.U., à laquelle on se reportera utilement et parallèlement au présent règlement.
  - **le secteur Uc2**, concernant plus spécifiquement le secteur de Pringy-Gare Nord faisant l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues de l'Orientation d'Aménagement n°5 du P.L.U., à laquelle on se reportera utilement et parallèlement au présent règlement.
  - **le secteur Uc3**, concernant plus spécifiquement le secteur de Pringy-Gare Sud faisant l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues de l'Orientation d'Aménagement n°6 du P.L.U., à laquelle on se reportera utilement et parallèlement au présent règlement.
  - **le secteur Uc4**, *concernant plus spécifiquement le secteur d'extension commerciale et de développement du maillage urbain à Pringy-Gare, en lien avec le projet de voie de contournement de Pringy, faisant l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues de l'Orientation d'Aménagement n°7 du P.L.U., à laquelle on se reportera utilement et parallèlement au présent règlement.*
  - **le secteur U1**, dans lequel des dispositions réglementaires spécifiques à la mise en œuvre de la Z.A.C. dites "des Terrasses de Proméry" (créée le 24 avril 2001) sont introduites.
  - **les secteurs U2**, concernant le cœur des hameaux de Ferrières et des Burnets, ainsi qu'une partie des abords du hameau de Brogny, dans lesquels une modulation du Coefficient d'Occupation des Sols est introduite pour promouvoir un développement compatible avec les densités actuelles de ces secteurs.
  - **les secteurs Up1, Up2 et Up3**, correspondant aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire pour lesquels l'objectif est le maintien d'une certaine homogénéité en terme d'occupation des sols et de forme urbaine, ainsi que, pour les secteurs situés à flanc de coteaux, une bonne insertion dans le site.
  - **le secteur Uf**, dont l'objectif spécifique est la gestion et le fonctionnement du domaine ferroviaire,
  - **le secteur Ur**, dont l'objectif spécifique est la gestion et le fonctionnement du domaine autoroutier,
  - **au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme des secteurs qui recouvrent les ensembles bâtis traditionnels d'origine rurale, ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés**, identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.  
A ce titre des règles particulières sont définies dans ces secteurs qui ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise





en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis traditionnels identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, sont également soumis au permis de démolir en application des articles L. 430-1 à L.430-3 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappel :** *En vertu du principe général de mixité<sup>5</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.*

### **Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités.
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- les garages collectifs indépendants d'une opération de logements.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

**Dans le secteur Up2, dans la zone de risques** induits par les canalisations de transport de gaz repérés au titre de l'article R 123-11-b du Code de l'Urbanisme, sont interdites également les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP (établissements recevant du public) de 1° à 3° catégorie et IGH (immeubles de grande hauteur),
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes et IGH.

**Dans les secteurs Ur et Uf :**

- toutes occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

### **Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :**

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale "et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du présent règlement.*

---

<sup>5</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir au titre des articles L.430.1 à 430.3 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 111-10° du Code de l'Urbanisme, un sursis à statuer peut être opposé, dans un délai de 10 ans après la prise en considération du projet par délibération du conseil municipal, aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- **Dans l'ensemble de la zone U sauf en Uc**, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, comportera à minima 25% de logement locatif aidé.  
*Modalité d'application : le nombre de logement locatif aidé obtenu par l'application de cette règle sera arrondi à l'unité supérieure (exemple : pour un programme de 11 logements, l'application d'un pourcentage de 25 % génère l'obligation de réaliser 2,75 logements locatifs aidés. Ce chiffre sera arrondi à 3 logements locatifs aidés).*
- **Dans les secteurs Uc, Uc2 et Uc3**, toute opération d'habitat d'au moins 5 logements en densification ou en extension, comportera à minima 25% de logement locatif aidé.  
*Modalité d'application : le nombre de logement locatif aidé obtenu par l'application de cette règle sera arrondi à l'unité supérieure (exemple : pour un programme de 7 logements, l'application d'un pourcentage de 25 % génère l'obligation de réaliser 1,75 logements locatifs aidés. Ce chiffre sera arrondi à 2 logements locatifs aidés).*
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - qu'elle respecte les dispositions de l'article 6 relatives au recul des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article U 11-4.
- L'extension des constructions identifiées au titre de l'article L 123-1,7, **ainsi que celles situées dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1,7, du Code de l'Urbanisme**, à condition qu'elle ne dépasse pas 20 % du volume existant.
- **Dans la zone U et les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc3 et Uc4**, les constructions à usage d'activités à condition :
  - qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
    - commerce, hébergement hôtelier,
    - artisanat ayant une vocation de prestations de service de proximité,
    - bureaux et services,

- que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la salubrité et à la sécurité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- **Dans les secteurs U1, Up1, Up2 et Up3**, les constructions à usage d'activités à condition :
  - qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
    - bureaux et services.
  - que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- **Dans le secteur Ur uniquement**, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine autoroutier.
- **Dans le secteur Uf uniquement**, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire.
- **Dans le secteur U1**, le territoire de la Z.A.C. de Proméry distingue quatre îlots ou secteurs opérationnels numérotés de zéro à trois :
  - secteur S0 : à vocation d'équipements publics et d'espaces publics aménagés. Sa fonction est la mise en œuvre de l'armature des espaces publics nécessaires à l'inscription des différentes opérations.
  - secteur S1 : à vocation de logements collectifs et de services.
  - secteur S2 : à vocation de logements collectifs et de services.
  - secteur S3 : à vocation de logements collectifs, d'habitat individuel groupé et de services.
- **Les annexes fonctionnelles** peuvent être non accolées ou accolées à la construction principale si leur volume n'est pas fermé. Leur nombre est limité à deux par construction principale et elles concernent les destinations suivantes :
  - garage, abri de jardin, bûcher, barbecue, petite serre d'agrément, supérieures à 5 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).
  - piscine, couverte ou non, d'une superficie supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et hors sol de 0,60 m du terrain naturel, ainsi que ses annexes techniques et sanitaires.

#### **Adaptations mineures :**

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.*

*Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.*

*D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès provoquent une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries. En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

#### **Cas particulier :**

- En cas d'existence d'un ou plusieurs accès imposés au document graphique du secteur concerné, toute opération de construction devra se desservir à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- ***Le cas échéant, les accès doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement.***

### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins :

- 4 m pour la desserte d'une ou deux constructions individuelles,
- 5 m pour la desserte de trois à cinq constructions individuelles,
- 6 m pour la desserte de plus de cinq constructions individuelles, pour l'habitat individuel groupé, semi-collectif ou collectif, et 5 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et d'une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique.

#### ***Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :***

- une chaussée inférieure, jusqu'à 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

#### **Cas particulier :**

- En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- ***Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement.***

## **Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la commune portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Dans l'attente de l'extension du réseau public d'assainissement dans le secteur où celle-ci est prévue à court terme (secteurs identifiés par les annexes sanitaires du P.L.U à Ferrières,

aux Burnets aux Oudans), aucune construction ne pourra être admise avec un dispositif d'assainissement autonome.

Dans le reste de la zone U, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre définitif ou transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

Les dispositifs d'assainissement autonome installés à titre transitoire devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure des travaux de réfection des voies ou de renouvellement ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

#### 4.5 - Éclairage des voies :

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### 4.6 - Ordures ménagères :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

### Article U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Dans le secteur Up3 uniquement**, afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti du secteur, la surface minimale de terrain est fixée à 1500 m<sup>2</sup>.

Dans le reste de la zone U, les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

### Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

#### 6.0 - Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages *et installations* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- pour les cas particuliers énumérés à l'article 6.1.



Les dispositions ci-dessous ne concernent pas, y compris pour les cas particuliers énumérés à l'article 6.1 :

- les débords de toitures inférieurs à 1,50 m, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, et la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol du domaine public,
- les stationnements souterrains, enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- les escaliers dans la zone U et les secteurs Up1, Up2 et Up3, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- les constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

### **6.1 - Règles générales :**

**Hors agglomération**, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 18 mètres le long des RD 14, RD 172, RD 173,
- 35 mètres le long des RD 1201, RN 203 et de la liaison RD 1201 - RN 203.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général ou l'Etat.

**Dans la zone U et les secteurs Up1, Up2 et Up3**, sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique s'ils existent, les constructions doivent respecter :

- par rapport aux limites des emprises publiques, existantes ou futures, un recul minimum de 5 m.
- par rapport aux limites des voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures, un recul minimum de 3 m.

Pour les annexes telles que définies à l'article U2, sauf cas particuliers énumérés à l'article 6-1, le recul demandé est de 3 m.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de cohérence de l'ordonnancement architectural.

**Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc3 et Uc4, ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- sous réserve des éventuelles dispositions particulières figurant aux Orientations d'Aménagement des secteurs concernés, les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur.
- toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

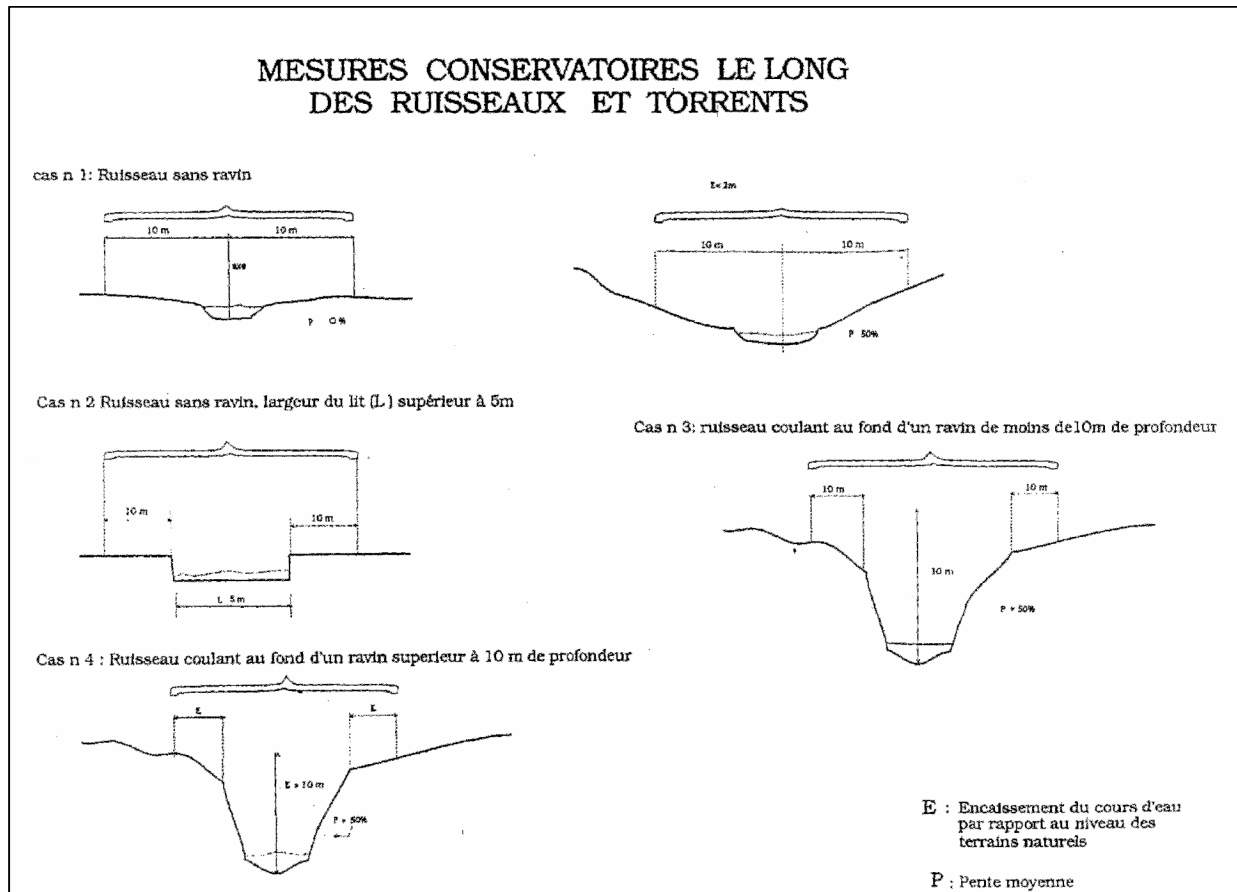
**Dans le secteur U1 :**

- dans les secteurs opérationnels S1, S2, S3, les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum et respecter les dispositions particulières d'ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique,

- dans le secteur opérationnel S0, les constructions peuvent être implantées sans conditions de recul,
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les stationnements souterrains, enterrés ou semi-enterrés. Toutefois ils ne pourront dépasser les limites du secteur opérationnel défini au document graphique.

#### **Cas particuliers :**

- Sur les tènements fonciers concernés par l'ordonnancement architectural défini au document graphique, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 60% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.
- **Dans les secteurs Up1, Up2 et Up3**, l'implantation jusqu'en limite des emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les annexes telles que définies à l'article U2, à condition que :
  - la voirie concernée ne soit pas une route départementale ou une voirie affectée par un emplacement réservé,
  - leur hauteur au faitage n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain avant et après terrassement,
  - la longueur cumulée de leurs façades bordant la voirie ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
  - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie.Toutefois les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de 3 m minimum.
- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites à titre indicatif ci-après.  
Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



## Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- pour les cas particuliers énumérés à l'article 7.1,
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas, y compris pour les cas particuliers énumérés à l'article 7.1 :

- les débords de toitures, les balcons, escaliers, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- les stationnements souterrains, enterrés ou semi enterrés.

### 7.1 - Règles générales :

**Dans la zone U**, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 4 m.

**Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2 et Uc3, ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- sous réserve des éventuelles dispositions particulières figurant aux Orientations d'Aménagement des secteurs concernés les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.
- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- en outre, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu et en limite de propriété lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

***Dans le secteur Uc4 :***

- *sous réserve des éventuelles dispositions particulières figurant à l'Orientation d'Aménagement du secteur concerné les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines,*
- *des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,*
- *les façades des constructions doivent être édifiées au droit de l'ordonnancement architectural tel que défini au document graphique, et sur un linéaire de 60% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.*

**Dans le secteur U1 :**

- dans les secteurs opérationnels S1, S2, S3, les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum et respecter les dispositions particulières d'ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique,
- dans le secteur opérationnel S0, les constructions peuvent être implantées sans conditions de recul,
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les stationnements souterrains, enterrés ou semi enterrés. Toutefois ils ne pourront dépasser les limites du secteur opérationnel défini au document graphique.

Les constructions annexes telles que définies à l'article U2, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas, à partir du terrain avant et après terrassement, 3,5 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

Les constructions annexes accolées à une construction principale peuvent être implantées jusqu'en limite si leur volume n'est pas fermé (ex : auvent contre un mur de façade).

Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

**Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

**Cas particulier :****➤ Dans le secteur U1 :**

- les constructions peuvent s'implanter librement tout en respectant les polygones d'emprise maximum et les dispositions particulières d'ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique.

**Article U9 - EMPRISE AU SOL**

Est comptabilisée dans le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions, toute construction, y compris les annexes fonctionnelles de plus de 5m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP), ou 10 m<sup>2</sup> pour les piscines, en élévation supérieure ou égale à 0.60 m du terrain naturel.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions :

- **dans la zone U**, ne doit pas dépasser 0,30.
- *dans le secteur Uc4, ne doit pas dépasser 0,50.*
- **dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc3, Ur et Uf**, n'est pas réglementé.

**Dans le secteur U1 :**

- dans les secteurs opérationnels S1, S2, S3, les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum définis au document graphique.
- dans le secteur opérationnel S0, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

**Dans le secteur Up1 uniquement :**

- afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti du secteur, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,20.

**Dans les secteurs Up2 et Up3 uniquement :**

- afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti de ces secteurs, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,15.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50,
- le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,30 pour les constructions neuves.

### Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux stationnements souterrains ou semi enterrés.

## Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Généralités :

Sous réserve des éventuelles dispositions particulières figurant aux Orientations d'Aménagement des secteurs concernés, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage et à la sablière selon les cas, *ou jusqu'à l'acrotère*.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- *aux ouvrages techniques de faible emprise,*
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

**Dans les secteurs Up1, Up2 et Up3**, le calcul de la hauteur se fera avant et après les travaux d'affouillements nécessaires pour la réalisation du projet.

### 10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- **dans la zone U**, 11 m au faîtage
- **dans les secteurs Uc et Uc1 et Uc3**, 14,5 m au faîtage et la hauteur des constructions sera calculée aux abords de la RD 1201 bordant les constructions.
- **dans le secteur Uc2** : 15, 5 m au faîtage, et la hauteur des constructions sera calculée aux abords du domaine public bordant les constructions.
- *dans le secteur Uc4 : 9 m à l'acrotère, ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.*
- **dans le secteur U1** :
  - dans les secteurs opérationnels S1, S2, S3, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12,50 m au faîtage
  - dans le secteur opérationnel S0, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- **dans les secteurs Up1, Up2 et Up3** : 9 m au faîtage et 6 m à la sablière ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

### Dans les secteurs Ur et Uf et pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

- la hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- compte tenu des caractéristiques du bâti existant, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12,50 m au faîtage ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

**Article U11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

**11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

**Dans les secteurs Up1, Up2 et Up3 :**

- les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser les voies d'accès, y compris les rampes d'accès aux stationnements souterrains.

***Dans le secteur Uc4 :***

- ***les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.***

**En cas de nécessité de soutènement des pentes, le dispositif** (mur, enrochement\*, mouvement de terrain + mur...) :

- ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf pour les rampes d'accès des garages,

- ne devra pas excéder 50% de pente pour les talus,
  - devra respecter vis-à-vis des limites séparatives, sauf dans les secteurs Up1, Up2 et Up3, un recul égal à la moitié de sa hauteur,
  - devra justifier d'une bonne intégration paysagère au site environnant.
- \* Les enrochements pour le soutènement des terres sont autorisés sous réserve d'être maçonnés ou appareillés, de rester dans des proportions limitées en hauteur et longueur, et de justifier une bonne intégration avec le bâti projeté et le site environnant.

## 11.2 - Façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### *Dans le secteur Uc4 :*

- *l'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades,*
- *les façades feront l'objet d'un traitement soigné, en particulier celles situées en vis-à-vis de la route de Frangy et de la future voie de contournement de Pringy. Les façades situées en vis-à-vis de la route de Frangy devront comporter au minimum 30% de surfaces vitrées ou similaires.*

Les annexes d'aspect « tôle galvanisée » sont interdites.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme,** et en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés.
- les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas.
- la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.



- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à bardage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
  - les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).
  - les volets seront en bois et à battants :
    - soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites),
    - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.
  - les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, à condition qu'ils soient de teinte bois, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.
  - les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.
- En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :
- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

### 11.3 - Toitures :

#### *L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas :*

- *aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés,*
- *aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine,*
- *aux toitures végétalisées,*
- *aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesquels panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture*
- *aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.*

*Pour ces dispositions, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.*

#### *Règles générales :*

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

#### *Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans les cas suivants :*

- *extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40% ou supérieure à 60%,*
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction,

***En cas de réhabilitation ou extension de construction existante, les toitures-terrasses (c'est-à-dire les toitures plates étant accessibles et aménagées comme espace à vivre) ou plates peuvent être admises en proportion modérée par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.***

Pour les annexes fonctionnelles des constructions, les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées.

***Les matériaux de couverture et leur teinte doivent tenir compte de leur environnement bâti. Les bandes de rives doivent être de teinte similaire à celle du matériau de couverture.***

***Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.***

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- la surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.
- les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang.  
Celles-ci sont interdites sur les croupes.  
Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières.  
Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.
- la pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 100 %.  
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture.

***Cas particuliers :***

***Pour les dispositions ci-après, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leur teinte.***

**Dans les secteurs Uc, Uc1 Uc2 et Uc3, *Uc4* :**

- les toitures terrasses peuvent être admises dans la limite maximale de 40 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction si le projet architectural le justifie.

**Dans les secteurs *Uc, Uc1, Uc2 et Uc3* :**

- les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction (sauf dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme) si elles sont végétalisées.

***Dans le secteur *Uc4* :***

- ***les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction.***

#### 11.4 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable. A ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures d'une hauteur totale de 1,60 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les murs bahuts ne sont pas autorisés en limite séparative.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

#### 11-5 - Antennes :

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature devra être limité à une par propriété ou copropriété.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- en raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

### Article U12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

#### 12.0 - Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation locative financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

### **Il est exigé au minimum :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- **dans la zone U, les secteurs, Up1, Up2 et Up3 :**
  - 2 places par logement, dont une couverte.
- **dans les secteurs Uc et Uc1 Uc2et Uc3 :**
  - 1 place par logement et 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, dont 50% minimum de l'ensemble des places en souterrain et non fermées,
  - au moins 30 % des places extérieures doivent être des places visiteurs.
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**
  - 2 places par logement.

Pour les occupations du sol non mentionnées ci-dessus, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues équivalent à 3% de la Surface de Plancher (SDP).

Tout bâtiment à vocation d'activité et tout établissement scolaire ou de formation devra également disposer d'espaces réservés au stationnement des deux roues.

### **12.1 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de Plancher (SDP) précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

### **Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc3 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
  - lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

## **Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

*Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies aux Orientations d'Aménagement.*

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés (se reporter au Cahier des Recommandations Paysagères à la disposition du public en Mairie).

Les plantations de haies vives seront composées d'essences variées constituées principalement d'espèces locales.

Les hauteurs de haie peuvent varier en fonction de leur implantation en limite de propriété, dans le respect des règles du Code Civil. Elles doivent être taillées régulièrement pour ne pas empiéter, ni sur la voie publique, ni sur les propriétés voisines.

La plantation des haies doit respecter un recul minimum d'1 m par rapport au domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra intégrer l'aménagement des abords, plantations et éventuellement clôture.

Pour les opérations d'habitat collectif, semi collectif, lotissement, individuel groupé, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants. Une étude spécifique avec plan et descriptif paysager devra figurer dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Il est notamment exigé que le terrain d'assiette d'une opération soit aménagé :

- en espaces collectifs (aires sablées, espace vert, aires de jeux) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de telle façon qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.
- en espaces verts plantés sur la totalité des espaces libres non affectés.
- en plantation pour les aires de stationnement de surface.
- aménagé ou planté pour les toitures terrasses des stationnements souterrains.

Par ailleurs, les arbres existants devront en priorité être maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression devra être justifiée et ils devront être remplacés par des essences similaires.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme ainsi que les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme :**

- compte-tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façades de la construction et le domaine public dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

#### **Cas particuliers :**

- **Dans le secteur Uc1**, l'espace collectif à aménager figurant au document graphique devra être traité comme un espace ouvert, accessible aux piétons et s'inscrivant en continuité des espaces publics de Pringy Gare.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **dans la zone U** : 0,30,
- **dans le secteur U1** : 0,60 dans les secteurs opérationnels S1, S2, S3,
- **dans le secteur U2** : 0,20,
- **dans les secteurs Uc et Uc1** : 0,60
- **dans les secteurs Up1** : 0,20.
- **dans les secteurs Up2 et Up3** : 0,15.
- **Dans les périmètres au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme** :
  - le coefficient d'occupation du sol, pour les constructions neuves, ne devra pas dépasser celui de la zone ou du secteur correspondant,
  - le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les travaux réalisés dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination).

Nota : en cas d'extension des constructions existantes telle que définie à l'article U2, l'extension ne devra pas excéder 20% du volume existant.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :

- dans le secteur opérationnel S0 du secteur U1,
- pour les travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),
- dans les secteurs **Uc4**, Ur et Uf,
- pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général,
- pour les extensions légères des constructions existantes dont le C.O.S. dépasse celui admissibles dans la zone ou le secteur concerné, à condition que cette extension soit inférieure ou égale à 5 % de la Surface de Plancher (SDP) existante.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé **dans les secteurs Uc2 et Uc3**, mais le gabarit des constructions doit respecter les éventuelles dispositions particulières figurant à l'Orientations d'Aménagement du secteur concerné, et être adapté à leur environnement bâti proche.

#### **Cas particulier dans les secteurs Up1, Up2 et Up3 :**

Afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti de ces secteurs et comme le permet l'article L 123.1.11 du Code de l'Urbanisme :

- si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## CHAPITRE I.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### ARTICLE LIMINAIRE

- **La zone UX** est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques existantes. Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).
- Au sein de la zone UX sont identifiés :
  - **le secteur UX1**, concernant le site d'activité économique existant à PROMERY (Z.A.E. de Pré Mairy), à vocation dominante de petite industrie à haute valeur ajoutée et tertiaire,
  - **le secteur UX2**, concernant les autres sites d'activité économique existants à PRINGY-GARE et au lieu-dit "Les Planchamps".

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation spécifique de la zone telle que précisée ci-avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après, et notamment :

- toute construction à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de campings, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.
- dans le secteur UX1, les activités commerciales, les hôtels et les restaurants sauf ceux autorisés à l'article 2 ci-après.

**Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels :**

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de "ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du présent règlement.*
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Dans les secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.*

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- **Dans le secteur UX1 :**
  - les activités économiques à condition que leur vocation soit artisanale, industrielle, de service, de bureaux, d'entrepôt,
  - les restaurants d'entreprises.
- **Dans le secteur UX2 :**
  - les activités économiques à condition que leur vocation soit artisanale, industrielle, de service, de bureaux, d'entrepôt,
  - les activités commerciales de détail, à condition :
    - qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle et que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
    - ou qu'elles aient une fonction d'hébergement hôtelier ou de restauration.
- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - qu'elle respecte les dispositions de l'article 6 relatives au recul des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.



- les logements, à condition :
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement ;
  - qu'ils soient inclus dans le bâtiment abritant l'activité ;
  - que leur Surface de Plancher (SDP) ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher (SDP) du bâtiment, avec un maximum de 140 m<sup>2</sup>.
- l'extension des constructions à usage d'habitation préexistantes, à condition qu'elle soit légère, ainsi que les annexes fonctionnelles liées à cette occupation.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-4.

### **Adaptations mineures :**

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.*

*Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.*

*D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation

des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès provoquent une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour.

## **Article UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable (travail, repos, agrément), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Déchets :**

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective.

### **Article UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages *et installations* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 3,50 m par rapport à la façade concernée.

### 6.1 - Règle générale :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 18 mètres le long des RD 14, RD 172, RD 173,
- 35 mètres le long des RD 1201, RN 203 et de la liaison RD 1201 - RN 203.

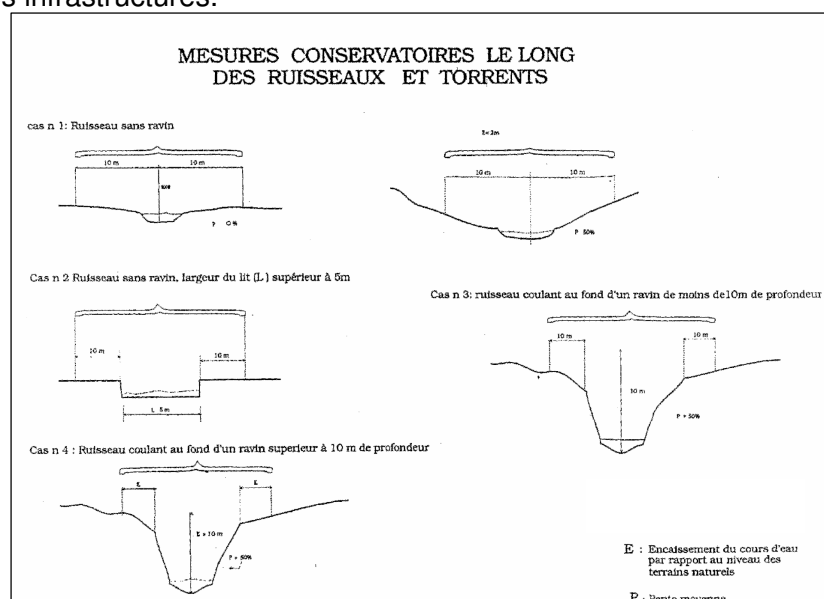
Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec l'Etat.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions et leurs annexes doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

### Cas particulier :

#### ➤ Dans le secteur UX1 :

- les constructions doivent respecter un recul minimum de 65 m par rapport à l'axe de l'autoroute A41.
  - sur les tenements fonciers concernés par l'ordonnancement architectural défini au document graphique, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 60 % minimum de ce dernier sans obligation de continuité.
- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites à titre indicatif ci-après.  
Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



## **Article UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, **escaliers**, qui ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport à la façade concernée.

### **7.1 - Règle générale :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

### **Cas particuliers :**

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

## **Article UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

## **Article UX9 EMPRISE AU SOL**

Est comptabilisée dans le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions, toute construction, y compris les annexes fonctionnelles.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,35 pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>,
- 0,45 pour les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>,
- 0,50 pour les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **Article UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux

d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- *aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.*

### **10.1 - Règle générale :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12 m.

## **Article UX11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

### **11.2 - Aspect des façades :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires, sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

#### **Cas particulier :**

##### ➤ **Dans le secteur UX1 situé au lieu-dit "La Planche Sud" :**

- Les façades des constructions implantées à l'alignement architectural défini au document graphique, donc en bordure de l'A 41, doivent comporter 30 % minimum de surface vitrée.
- Pour ces mêmes façades, les éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui peuvent venir en avancée sur une profondeur maximum de 3,50 m, doivent être majoritairement vitrés.

#### **11.3 - Aspect des toitures :**

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, et de teinte gris moyen.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### **11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins d'entretien ou de sécurité.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées de grilles ou de grillages sans murs bahuts, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

## **Article UX12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, dans des parkings de surface ou des garages.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

Pour les logements de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour toute autre construction ou installation :

- le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

Par ailleurs, tout bâtiment à vocation d'activité devra disposer d'espaces réservés au stationnement des deux roues.

### **12.1 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de Plancher (SDP) précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

## **Article UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Espaces aménagés ou plantés :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, 10 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devra être aménagé en espaces verts.

La plantation des haies doit respecter un recul minimum d'1 m par rapport au domaine public.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Les aires de stationnement doivent être plantées.



Les surfaces de terrain non affectées au stationnement ou à l'exercice de l'activité seront aménagées en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

**Cas particulier :**

➤ **Dans le secteur UX1 situé au lieu-dit "La Planche Sud" :**

- Les espaces situés entre l'alignement architectural défini au document graphique et l'A41 doivent être simplement engazonnés jusqu'au pied des façades, sans plantations excessives ni stockage ou stationnement.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AU**

**CHAPITRE II.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****ARTICLE LIMINAIRE**

- **Les zones 1AU** concernent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation dominante d'habitat, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmés à court terme.

- **La zone 1AU comprend différents secteurs :**

- des secteurs faisant l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues du P.A.D.D. et/ou des Orientations d'Aménagement du P.L.U. auxquels on se reportera utilement et parallèlement au présent règlement. Ils sont identifiés par un numéro (1AU1\*, 1AU2\*...).
- des secteurs faisant référence, pour l'essentiel de la règle, aux zones U correspondantes (ex : 1AUp1, 1AUp2).

- **Sont ainsi distingués dans le document graphique :**

- **le secteur 1AU1 au lieudit "Champ Bout"** en bordure du Fier, à vocation dominante d'habitat collectif en confortation du hameau de Brogny (voir Orientation d'Aménagement n°1).
- **le secteur 1AU2\* au lieudit Pré des Recouts**, à vocation dominante d'habitat collectif.
- **le secteur 1AU3\* au lieudit "Pringy Nord"**, à vocation dominante d'habitat collectif et d'équipements publics en confortation du chef-lieu de Pringy.
- **le secteur 1AU4\* (ou "Proméry village"), situé au Sud de la RD 172**, à vocation dominante d'habitat collectif en "greffe" au hameau traditionnel de Proméry, comme "porte d'entrée" Nord de ce dernier (voir Orientation d'Aménagement n°3).
- **le secteur 1AU5 au lieudit "Proméry Nord" au Nord de la RD 172**, à vocation dominante d'habitat semi-collectif et individuel groupé, comme limite "claire" d'urbanisation du secteur de "Chez Ravit" par rapport à la RD 172 (voir Orientation d'Aménagement n°3).
- **le secteur 1AU6\* au lieudit "Pouvais"** à vocation dominante d'habitat semi-collectif, individuel groupé et individuel en bordure de la RD 172, dont l'aménagement devra maintenir un caractère "vert" aux abords de cette dernière (voir Orientation d'Aménagement n°3).
- **le secteur 1AU7\* au lieudit « La Combe », à vocation dominante d'habitat, du petit collectif à l'individuel groupé, (voir Orientation d'Aménagement n°8).**
- **différents secteurs 1AUp1 ou 1AUp1\* situés aux lieux-dits "Les Grands Champs" et "Les Carts"** (à dominante d'habitat individuel groupé ou individuel). La zone 1AUp1\*, située à "Les Carts", est destinée à l'extension du lotissement des "Carts".
- **différents secteurs 1AUp2 ou 1AUp2\*** situés à Ferrières, Champfroid et l'Etrivaz, à vocation d'extension peu dense de l'urbanisation (à dominante pavillonnaire).
- **un périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme au lieudit « La Combe », au sein duquel un pourcentage du programme de logements réalisé doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappel :** *En vertu du principe général de mixité<sup>6</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.*

### **Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités,
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les garages collectifs indépendants d'une opération de logements.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

### **Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :**

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du présent règlement.*
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, comportera à minima 25% de logement locatif aidé.

Modalité d'application : le nombre de logement locatif aidé obtenu par l'application de cette règle sera arrondi à l'unité supérieure (exemple : pour un programme de 11 logements, l'application

---

<sup>6</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

d'un pourcentage de 25 % génère l'obligation de réaliser 2,75 logements locatifs aidés. Ce chiffre sera arrondi à 3 logements locatifs aidés).

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 1AU 11-4.
- **Au sein des secteurs 1AU3\*, 1AU4\* et 1AU2\***, les constructions à usage d'activités à condition :
  - qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
    - commerce de proximité, hébergement hôtelier,
    - artisanat ayant une vocation de prestations de service de proximité,
    - bureaux et services,
  - que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la salubrité, et à la sécurité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- **Au sein des secteurs 1AU1, 1AU5, 1AU6\*, 1AU7\*, 1AUp1 et 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\***, les constructions à usage d'activités à condition :
  - qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
    - Services.
  - que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- **Les annexes fonctionnelles** peuvent être non accolées ou accolées à la construction principale si leur volume n'est pas fermé. Leur nombre est limité à deux par construction principale et elles concernent les destinations suivantes :
  - garage, abri de jardin, bûcher, barbecue, petite serre d'agrément, supérieures à 5 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).
  - piscine, couverte ou non, d'une superficie supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et hors sol de 0,60 m du terrain naturel, ainsi que ses annexes techniques et sanitaires.
- ***Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme au lieudit « La Combe », 25% minimum du programme de logements réalisé doit être affecté au logement locatif aidé.***

#### **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

Les secteurs identifiés par un astérisque (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble telle que définies par le Code de l'Urbanisme, et portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

Les autres secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

**Cas particulier :**

- **Au sein du secteur 1AU1**, l'Orientation d'Aménagement n°1 du P.L.U. distingue trois sous-secteurs S1, S2 et S3. Chacun de ces sous-secteurs ne peut être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie par le Code de l'Urbanisme, et portant sur la totalité du tènement foncier du sous-secteur concerné.

**Adaptations mineures :**

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.*

*Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.*

*D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.*

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU 3 -ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

**Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés** en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès provoquent une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

#### **Cas particulier :**

- En cas d'existence d'un ou plusieurs accès imposés au document graphique du secteur concerné, toute opération de construction devra se desservir à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- ***Le cas échéant, les accès doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement.***

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins :

- 4 m pour la desserte d'une ou deux constructions individuelles,
- 5 m pour la desserte de trois à cinq constructions individuelles,
- 6 m pour la desserte de plus de cinq constructions individuelles, pour l'habitat individuel groupé, semi-collectif ou collectif, et 5 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et d'une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Cas particulier :**

- En cas d'existence au document graphique d'un tracé de principe de voie de desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra respecter, pour sa desserte, le principe de ce tracé.
- En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- ***Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement.***

**Article 1AU 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la commune portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.



Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

### **Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages *et installations* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- pour les cas particuliers énumérés à l'article 6.1.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas, y compris pour les cas particuliers énumérés à l'article 6.1 :

- les débords de toitures inférieurs à 1,50 m, les balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.
- les stationnements souterrains, enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.
- les escaliers dans la zone 1AU et les secteurs 1AUp1, 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\*, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- les constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

## 6.1 - Règles générales :

**Hors agglomération**, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 18 mètres le long des RD 14, RD 172, RD 173,
- 35 mètres le long des RD 1201, RN 203 et de la liaison RD 1201 - RN 203.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général ou l'Etat.

**En zone 1AU et les secteurs 1AUp1, 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\***, sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique s'ils existent, les constructions doivent respecter :

- par rapport aux limites des emprises publiques, existantes ou futures, un recul minimum de 5 m.
- par rapport aux limites des voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures, un recul minimum de 3 m.

***Dans le secteur 1AU7\*, sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique s'ils existent, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes ou futures, un recul minimum de 3 m.***

Pour les annexes telles que définies à l'article 1AU2, sauf cas particuliers énumérés à l'article 6-1, le recul demandé est de 3 m.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de cohérence de l'ordonnancement architectural.

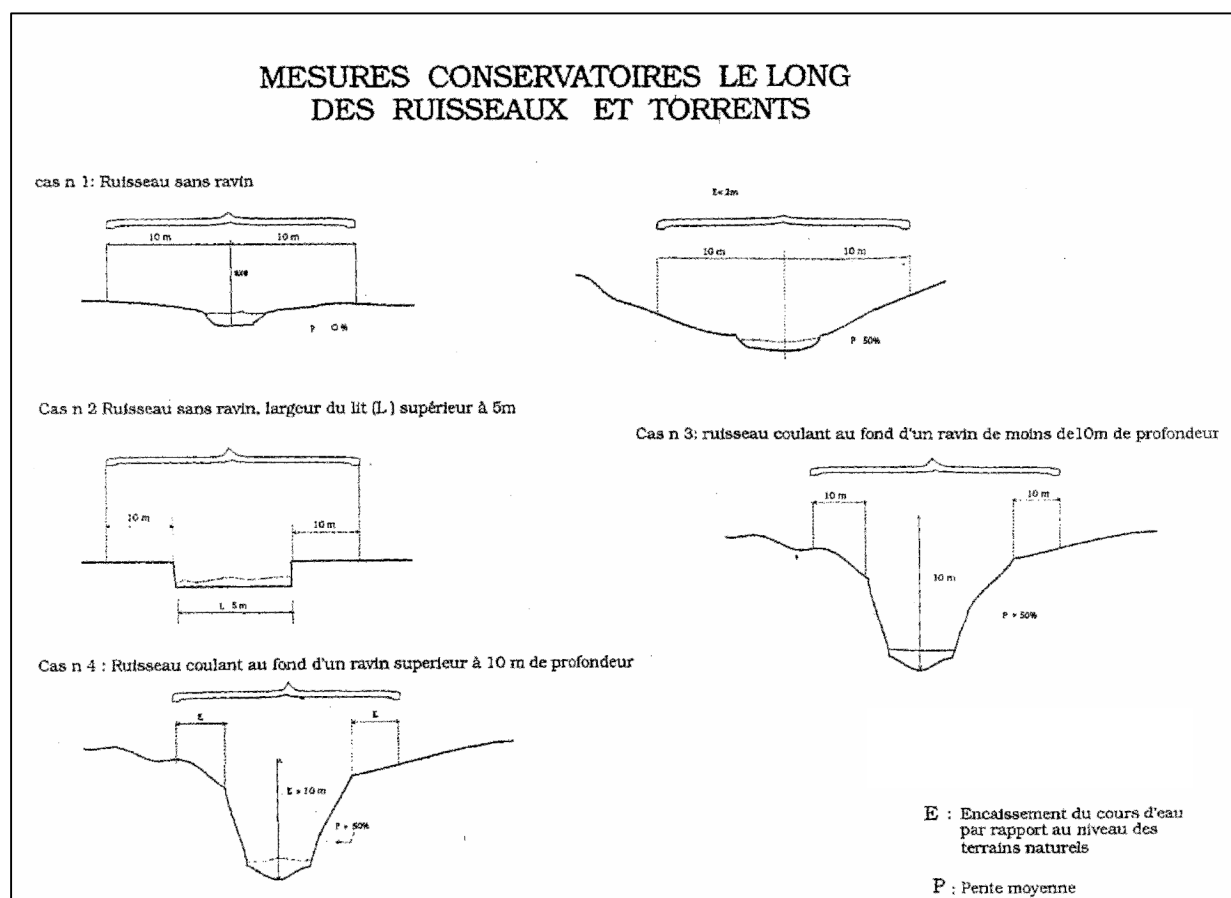
### Cas particuliers :

- **Dans les secteurs 1AU4\* et 1AU2\* concernés par l'ordonnancement architectural défini au document graphique**, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 60% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.
- **Dans le secteur 1AU3\* concernés par l'ordonnancement architectural défini au document graphique**, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 30% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.
- **Dans le secteur 1AU1**, au sein du sous-secteur S3 identifié dans l'orientation d'aménagement n°1 du P.L.U., les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur.
- **Dans les secteurs 1AU4\*, 1AU5 et 1AU6\* :**
  - les constructions bordant la RD 172 doivent respecter un recul de 18 m minimum par rapport à l'axe de la départementale.
- **Dans les secteurs 1AUp1, 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\***, l'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les annexes telles que définies à l'article 1AU.2, à condition que :
  - que la voirie concernée ne soit pas une route départementale ou une voirie affectée par un emplacement réservé,

- leur hauteur au faitage n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain avant et après terrassement,
- la longueur cumulée de leurs façades bordant la voirie ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
- les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie.

Toutefois les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de 3 m minimum.

- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites à titre indicatif ci-après. Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



## Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- pour les cas particuliers énumérés à l'article 7.1,

- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas, y compris pour les cas particuliers énumérés à l'article 7.1 :

- les débords de toitures, les balcons, escaliers, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- les stationnements souterrains, enterrés ou semi enterrés.

### **7.1 - Règles générales :**

**En zone 1AU**, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 4 m.

Les constructions annexes telles que définies à l'article 1AU2, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas, à partir du terrain naturel avant terrassement, 3,5 m au faitage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

Les constructions annexes accolées à une construction principale peuvent être implantée jusqu'en limite si leur volume n'est pas fermé (ex : auvent contre un mur de façade).

Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

### **Article 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

### **Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Est comptabilisée dans le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions, toute construction, y compris les annexes fonctionnelles de plus de 5m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP), ou 10 m<sup>2</sup> pour les piscines, en élévation supérieure ou égale à 0.60 m du terrain naturel.

**Dans les secteurs 1AUp2 et 1AUp2\***, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,15, afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti du secteur.

**Dans les secteurs 1AUp1 et 1AUp1\***, **1AU5 et 1AU6\*** le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 0,20, afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti des secteurs.

**Dans les secteurs 1AU3\*, 1AU2\* et 1AU7\***, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,25.

**Dans le secteur 1AU1**, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,30.

**Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux stationnements souterrains ou semi enterrés.

**Article 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage et à la sablière selon les cas.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

**Dans les secteurs 1AUp1 et 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\***, le calcul de la hauteur se fera avant et après les travaux d'affouillements nécessaires pour la réalisation du projet.

**Dans le secteur 1AU1**, afin d'adapter l'épannelage volumétrique des constructions à la configuration du site, il est distingué, dans l'orientation d'aménagement n°1 du P.L.U., trois sous-secteurs d'implantation S1, S2, S3, dans lesquels sont autorisées des hauteurs différenciées.

**10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- **Dans les secteurs 1AUp1 et 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\*** : 9 m au faîtage et 6 m à la sablière.
  - **Dans les secteurs 1AU5 et 1AU6\*** : 10 m au faîtage
  - ***Dans le secteur 1AU7\* : 10,50 m au faîtage***
  - **Dans le secteur 1AU4\*** : 11 m au faîtage
  - **Dans le secteur 1AU2\***: 12,50 m au faîtage
  - **Dans le secteur 1AU1 :**
    - Sous-secteur S1 : 18 m, au faîtage
    - Sous-secteur S2 : 12,50 m, au faîtage
    - Sous-secteur S3 : 15.50 m, au faîtage
  - **Dans le secteur 1AU3\*** : 14 m au faîtage
- En outre, un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur absolue sera autorisé sur 5% de la projection au sol de la surface totale de l'ensemble des constructions
- **Pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général:**
    - La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

**Cas particuliers :**

- **Dans les secteurs 1AU4\*, 1AU5, 1AU6\*, 1AUp1 et 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\***, la volumétrie des constructions ne pourra excéder R+1+C afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti du secteur.
- ***Dans le secteur 1AU7\*, la volumétrie des constructions ne pourra excéder R+1+C ou ATT en cohérence avec celles de l'environnement bâti du secteur.***
- **Dans le secteur 1AU3\***, la volumétrie des constructions devra s'épanneler de R+1+C à R+2+attique+C afin d'établir un rapport volumétrique compatible avec le groupement bâti du chef-lieu au Sud et afin d'éviter un alignement systématique des faîtes dans le site.
- **Dans le secteur 1AU1 :**
  - **Dans le sous-secteur S1**, la volumétrie des constructions devra s'épanneler de R+2+C ou attique à R+4+C ou attique, et ce graduellement, des berges du Fier au talus de la RD 1201, afin que la volumétrie générale de la forme urbaine :
    - s'inscrive harmonieusement dans le dénivelé important entre la RD 1201 et les berges du Fier,
    - permette de maintenir des perspectives depuis la RD 1201 sur le vallon du Fier,
    - permette de créer quelques perspectives sur le vallon du Fier pour les constructions situées en pied de talus de la RD 1201.
  - **Dans le sous-secteur S2**, la volumétrie des constructions ne devra pas dépasser R+2+C ou attique.
  - **Dans le sous-secteur S3**, la volumétrie des constructions ne devra pas dépasser R+2+C ou attique.

**Article 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

**Dans les secteurs 1AUp1, 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\* :**

- les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser les voies d'accès, y compris les rampes d'accès aux stationnements souterrains.

En cas de nécessité de soutènement, le dispositif (mur, enrochement, mouvement de terrain + mur...) :

- ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf pour les rampes d'accès des garages,
- ne devra pas excéder 50% de pente pour les talus,
- devra respecter vis-à-vis des limites séparatives, sauf dans les secteurs 1AU<sub>p1</sub>, 1AU<sub>p1</sub>\*, 1AU<sub>p2</sub> et 1AU<sub>p2</sub>\*, un recul égal à la moitié de sa hauteur,
- devra justifier d'une bonne intégration paysagère au site environnant.

\* Les enrochements pour le soutènement des terres sont autorisés sous réserve d'être maçonnés ou appareillés, de rester dans des proportions limitées en hauteur et longueur, et de justifier une bonne intégration avec le bâti projeté et le site environnant.

### **Cas particulier :**

#### ➤ **Dans le secteur 1AU1 :**

- **Dans le sous-secteur S3**, indépendamment de la hauteur maximale des constructions fixée à l'article 10, le faitage des bâtiments ne devra pas dépasser la cote altimétrique suivante : 462.70 m.

### **11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les annexes d'aspect « tôle galvanisée » sont interdites.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

### **11.3 - Toitures :**

***L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas :***

- ***aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés,***
- ***aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine,***
- ***aux toitures végétalisées,***
- ***aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesquels panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture,***

- *aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.*

*Pour ces dispositions, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.*

#### **Règles générales :**

La pente des toitures doit être comprise :

- entre 40 % et 60 % en zone 1AU,
- entre 60 et 100 % dans le secteur 1AU4\*,
- au minimum à 40 % dans le secteur 1AU3\*.

#### **Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans les cas suivants :**

- *extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure ou supérieure à celles autorisées dans la zone ou le secteur considéré,*
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction,

*En cas de réhabilitation ou extension de construction existante, les toitures-terrasses (c'est-à-dire les toitures plates étant accessibles et aménagées comme espace à vivre) ou plates peuvent être admises en proportion modérée par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.*

Pour les annexes fonctionnelles des constructions, les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées.

*Les matériaux de couverture et leur teinte doivent tenir compte de leur environnement bâti. Les bandes de rives doivent être de teinte similaire à celle du matériau de couverture. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.*

#### **Cas particuliers :**

*Pour les dispositions ci-après, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leur teinte.*

#### **Dans les secteurs 1AU1, 1AU2\*, 1AU3\*, 1AU6\* et 1AU7\* :**

- les toitures terrasses peuvent être admises dans la limite maximale de 40 % de la projection au sol de la surface totale des toitures du programme de construction concerné par l'autorisation d'urbanisme.

#### **Dans les secteurs 1AU1, 1AU2\*, 1AU3\*, 1AU6\* et 1AU7\* :**

- *les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction (sauf dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) dans le cas de toitures végétalisées.*

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.



En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures d'une hauteur totale de 1,60 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les murs bahuts ne sont pas autorisés en limite séparative.

#### **11-5 - Antennes :**

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature devra être limité à une par propriété ou copropriété.

### **Article 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

#### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation locative financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

#### **Il est exigé au minimum :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement, dont une couverte ;

Pour les occupations du sol non mentionnées ci-dessus, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues équivalent à 3% de la Surface de Plancher (SDP).

Tout bâtiment à vocation d'activité et tout établissement scolaire ou de formation devra également disposer d'espaces réservés au stationnement des deux roues.

#### **12.1 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de Plancher (SDP) précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

### **Article 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

*Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies aux Orientations d'Aménagement.*

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés (se reporter au Cahier des Recommandations Paysagères à la disposition du public en Mairie).

Les plantations de haies vives seront composées d'essences variées constituées principalement d'espèces locales.

Les hauteurs de haie peuvent varier en fonction de leur implantation en limite de propriété, dans le respect des règles du Code Civil. Elles doivent être taillées régulièrement pour ne pas empiéter ni sur la voie publique ni sur les propriétés voisines.

La plantation des haies doit respecter un recul minimum d'1 m par rapport au domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra intégrer l'aménagement des abords, plantations et éventuellement clôture.

Pour les opérations d'habitat collectif, semi collectif, lotissement, individuel groupé, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants. Une étude spécifique avec plan et descriptif paysager devra figurer dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Il est notamment exigé que le terrain d'assiette d'une opération soit aménagé :

- en espaces collectifs (aires sablées, espace vert, aires de jeux) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de telle façon qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.
- en espaces verts plantés sur la totalité des espaces libres non affectés.
- en plantation pour les aires de stationnement de surface.

- aménagé ou planté pour les toitures terrasses des stationnements souterrains.

Par ailleurs, les arbres existants devront en priorité être maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression devra être justifiée et ils devront être remplacés par des essences similaires.

#### **Cas particuliers :**

##### ➤ **Dans le secteur 1AUp1\* :**

- L'espace vert à aménager figurant au document graphique devra être planté de manière dense avec plusieurs essences locales et de hauteurs variables, dans l'objectif de constituer à terme une lisière végétale vive et significative formant écran visuel avec la zone d'activité située au Sud.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur 1AU1** : 0,50
- **dans le secteur 1AU2\*** : 0,40
- **dans le secteur 1AU3\*** : 0,35
- **dans le secteur 1AU4\*** : 0,30
- **dans le secteur 1AU5** : 0,30
- **dans le secteur 1AU6\*** : 0,30
- **dans les secteurs 1AU7\*, 1AUp1 et 1AUp1\*** : 0,20.
- **dans les secteurs 1AUp2 et 1AUp2\*** : 0,15.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :

- pour les travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),
- pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

#### **Cas particulier dans les secteurs 1AUp1, 1AUp1\*, 1AUp2 et 1AUp2\* :**

Afin de maintenir l'homogénéité des caractéristiques paysagères du cadre bâti de ces secteurs et comme le permet l'article L 123.1.11 du Code de l'Urbanisme :

- si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **CHAPITRE II.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

### **ARTICLE LIMINAIRE**

**La zone 1AUX** concerne des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation dominante d'activité économique, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmés à court terme.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

### **La zone 1AUX comprend deux secteurs :**

- un secteur faisant référence, pour l'essentiel de la règle, à la zone UX correspondante. Il est identifié par le numéro 1.
- un secteur faisant l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues du P.A.D.D. et/ou des Orientations d'Aménagement du P.L.U. auxquels on se reportera utilement et parallèlement au présent règlement. Il est identifié par le numéro 2.

### **Sont ainsi distingués dans le document graphique :**

- **le secteur 1AUX1\* au lieudit "La Planche Sud"**, et à vocation dominante de petite industrie à haute valeur ajoutée et tertiaire,
- **le secteur 1AUX2\* au lieudit "Pré-Vaurien"**, à vocation dominante logistique, industrielle et artisanale, dont les dispositions réglementaires doivent permettre la mise en œuvre de la Z.A.C. dite "de Pré Vaurien" créée le 17/02/05 (voir Orientation d'Aménagement n°4).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappel :** *En vertu du principe général de mixité<sup>7</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.*

### **Article 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de campings, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.
- **dans le secteur 1AUX1\***, les activités commerciales, les hôtels et les restaurants sauf ceux autorisés à l'article 2 ci-après.
- **dans le secteur 1AUX2\***, les hôtels, les restaurants et les logements à usage d'habitation, sauf les constructions et aménagements d'intérêt collectif, y compris aménagement de terrain familial conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### **Article 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels :**

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de "ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (articles L. 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du présent règlement.*
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

---

<sup>7</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - qu'elle respecte les dispositions de l'article 6 relatives au recul des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- **Dans le secteur 1AUX1\* :**
  - les logements, à condition :
    - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement ;
    - qu'ils soient inclus dans le bâtiment abritant l'activité ;
    - que leur Surface de Plancher (SDP) ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher (SDP) du bâtiment, avec un maximum de 140 m<sup>2</sup>.
  - les restaurants d'entreprises.
- **Dans le secteur 1AUX2\* :**
  - les activités commerciales de détail, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et industrielle et qu'elles soient limitées à ¼ de l'emprise au sol de la construction, sans excéder 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).
  - les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-4.

#### **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

Les secteurs identifiés par un astérisque (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble telle que définies par le Code de l'Urbanisme, et portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

Les autres secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du sol de la zone considérée.

#### **Adaptations mineures :**

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.*

*Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.*

*D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès provoquent une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Cas particulier :**

- En cas d'existence d'un ou plusieurs accès imposés au document graphique du secteur concerné, toute opération de construction devra se desservir à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- ***Le cas échéant, les accès doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement.***

#### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour.

**Cas particulier :**

- En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- *Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement.*

**Article 1AUX 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable (travail, repos, agrément), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.



L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Déchets :**

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective.

### **Article 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages *et installations* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- aux constructions en cas d'isolation par l'extérieur.

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, saillies, qui ne devront pas dépasser 3,50 m par rapport à la façade concernée.

## 6.1 - Règle générale :

**Hors agglomération**, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 18 mètres le long des RD 14, RD 172, RD 173,
- 35 mètres le long des RD 1201, RN 203 et de la liaison RD 1201 - RN 203.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec l'Etat.

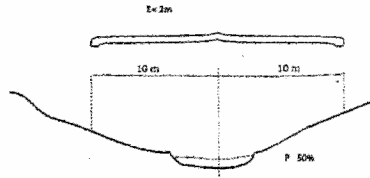
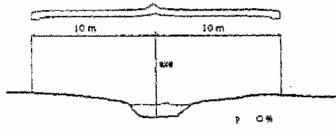
Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions et leurs annexes doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

### Cas particulier :

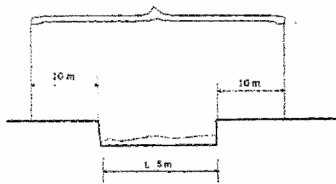
- **Dans le secteur 1AUX2\* situé au lieu-dit "Pré Vaurien"**, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :
  - 10 m par rapport aux emprises publiques de la liaison RD 1201/203 et de la bretelle d'accès existante sauf pour les parcelles n°127 et 28 pour lesquelles le recul est ramené à 5 m minimum.
  - 10 m par rapport à l'axe de l'emprise publique pour les voies nouvelles créées à l'occasion de la Z.A.C.
- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites à titre indicatif ci-après.  
Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

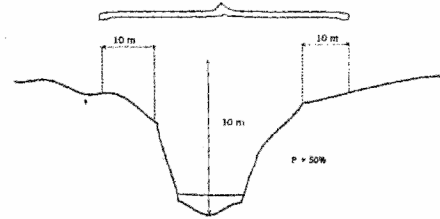
cas n 1: Ruisseau sans ravin



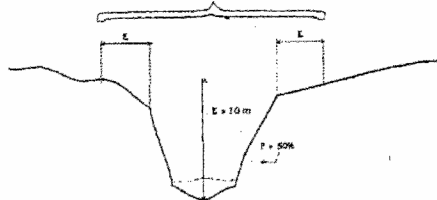
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



E : Encaissement du cours d'eau  
par rapport au niveau des  
terrains naturels

P : Pente moyenne

**Article 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que toitures, auvents, **escaliers**, saillies, qui ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport à la façade concernée.

**7.1 - Règle générale :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

**Article 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Est comptabilisée dans le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions, toute construction, y compris les annexes fonctionnelles.

- **Dans le secteur 1AUX1\* située au lieu-dit "La Planche Sud"**, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :
  - 0,35 pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>,
  - 0,45 pour les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>,
  - 0,50 pour les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.
- **Dans le secteur 1AUX2\* situé au lieu-dit "Pré Vaurien"**, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :
  - 0,40 pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup>,
  - 0,50 pour les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

Les dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**Article 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

### **10.1 - Règle générale :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12 m.

## **Article 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

### **Cas particuliers :**

#### **➤ Dans le secteur 1AUX2\* situé au lieu-dit "Pré Vaurien" :**

La majeure partie des lignes de force des volumes des constructions doit respecter la trame orthogonale d'orientation définie au document graphique.

### **11.2 - Aspect des façades :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

#### **Cas particulier :**

➤ **Dans le secteur 1AUX2\* situé au lieu-dit "Pré Vaurien" :**

Le dessin des façades devra rechercher un parti horizontal nettement affirmé.

Les matériaux de façade seront basés sur des teintes allant du blanc-grisé au gris.

L'emploi de couleurs est autorisé en faible proportion par rapport à la surface des façades.

En tout état de cause, pour l'emploi des couleurs, on se référera au cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères du dossier de réalisation de la Z.A.C.

Pour les constructions implantées en bordure de la liaison RD 1201/RN 203 et de la bretelle de raccordement, il est exigé un minimum de 20% de surface vitrée pour les façades bordant les dites voies.

#### **11.3 - Aspect des toitures :**

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, et de teinte gris moyen.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### **Cas particuliers :**

➤ **Dans le secteur 1AUX2\* située au lieu-dit "Pré Vaurien" :**

Les constructions seront couvertes soit par des toitures terrasses, soit par des couvertures en pente, droites ou courbes.

Il sera tenu compte de l'effet de silhouette, avec des lignes calmes et douces, sans caractère abrupt ni agressif.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte gris moyen.

En tout état de cause, pour l'emploi des matériaux, on se référera au cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères du dossier de réalisation de la Z.A.C.

L'implantation des enseignes en toiture ou au-dessus de l'acrotère est interdite.

#### **11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins d'entretien ou de sécurité.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées de grilles ou de grillages sans murs bahuts, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

#### **Cas particulier :**

##### ➤ **Dans le secteur 1AUX2\* située au lieu-dit "Pré Vaurien" :**

Les clôtures sont déconseillées pour l'ensemble des lots, tant par rapport aux emprises publiques qu'entre eux.

Au cas où elles s'avèreraient indispensables, pour des raisons de nature sécuritaire, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Elles doivent être métalliques, sans mur bahut, en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de teinte acier galvanisé, doublé ou non d'une haie vive, et devront s'intégrer dans le projet paysage en assurant une continuité visuelle.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m maximum.

### **Article 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, dans des parkings de surface ou des garages.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

Pour les logements de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour toute autre construction ou installation :

- le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

Par ailleurs, tout bâtiment à vocation d'activité devra disposer d'espaces réservés au stationnement des deux roues.

**12.1 - Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de Plancher (SDP) précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

**Article 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**13.2 - Espaces aménagés ou plantés :**

*Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies aux Orientations d'Aménagement.*

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, 10 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devra être aménagé en espaces verts.

La plantation des haies doit respecter un recul minimum d'1 m par rapport au domaine public.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces de terrain non affectées au stationnement ou à l'exercice de l'activité seront aménagées en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

**Cas particulier :****➤ Dans le secteur 1AUX2\* situé au lieu-dit "Pré Vaurien" :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :



- des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôt, ou abris destinés aux deux roues admis dans la zone.
- les aires de stationnement seront paysagères.
- les surfaces de terrain non affectées au stationnement ou à l'exercice de l'activité seront aménagées en espaces verts.

En tout état de cause, pour l'emploi de végétaux, on se réfèrera au cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères du dossier de réalisation de la Z.A.C.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

**CHAPITRE II.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU****ARTICLE LIMINAIRE**

- **Les zones 2AU** concernent des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont l'urbanisation future n'est envisagée qu'à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :
  - Insuffisance des équipements existants à la périphérie immédiate des secteurs concernés,
  - Rôle stratégique de certaines zones 2AU :
    - pour la création du centre de Pringy dans le secteur de la Ravoire,
    - comme secteur d'accompagnement du centre pour le secteur de Champ Péquyan,
    - pour la confortation du hameau de Proméry ou celle du village de Ferrières,
    - pour partie à l'extension des équipements sportifs et de loisirs dans le secteur de Pré Billy.

L'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée à la maturation préalable de projets d'aménagement globaux et cohérents (en termes de programme, de forme urbaine et d'équipements), qui donneront par la suite lieu à des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles, jusqu'à une modification du P.L.U., qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation.
- Dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, le règlement de la zone 2AU permet pour l'essentiel la gestion du bâti existant, la réalisation d'ouvrages techniques et d'infrastructures routières d'intérêt public.
- Le patrimoine rural bâti d'origine agricole, dont le P.A.D.D. préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.
  - Pour ce patrimoine et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après.
  - En outre, il est soumis au permis de démolir en application des articles L. 430-1 à L.430-3 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions par l'article 2AU 2 ci-après.

**Article 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Rappel :**

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.*
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**
  - *tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,<sup>8</sup>*
  - *tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>9</sup>*

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- *les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.*
- *les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ainsi que les infrastructures routières, à condition qu'elles soient d'intérêt public.*
- *les aires de stationnement, à condition qu'elles soient ouvertes au public,*
- *l'aménagement et la légère extension des constructions existantes,*

---

<sup>8</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>9</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les **annexes fonctionnelles** peuvent être non accolées ou accolées à la construction principale si leur volume n'est pas fermé. Leur nombre est limité à deux par construction principale et elles concernent les destinations suivantes :
  - garage, abri de jardin, bûcher, barbecue, petite serre d'agrément, supérieures à 5 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).
  - piscine, couverte ou non, d'une superficie supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et hors sol de 0,60 m du terrain naturel, ainsi que ses annexes techniques et sanitaires.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 2AU 11.

### **Adaptations mineures :**

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.*

*Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.*

*D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable (travail, repos, agrément), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre définitif ou transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

#### **Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages *et installations* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas :

- les débords de toitures inférieurs à 1,50 m, les balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m et la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol du domaine public,
- les stationnements souterrains, enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.
- les escaliers à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- les constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

### **6.1 - Règles générales :**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 18 mètres le long des RD 14, RD 172, RD 173,
- 35 mètres le long des RD 1201, RN 203 et de la liaison RD 1201 - RN 203.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général ou l'Etat.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique si ils existent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour les annexes *telles que définies à l'article 2AU2*, le recul demandé est de 3 m.

### **Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas, y compris pour les cas particuliers énumérés à l'article 7.1 :

- les débords de toitures inférieurs à 1,50 m, les balcons, escaliers, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- les stationnements souterrains, enterrés ou semi enterrés.

#### **7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 4 m.

Les constructions annexes telles que définies à l'article 2AU2, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas, à partir du terrain avant et après terrassement, 3,5 m au faitage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

Les constructions annexes accolées à une construction principale peuvent être implantées jusqu'en limite si leur volume n'est pas fermé (ex : auvent contre un mur de façade).

**Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

**Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- *aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.*

**10.2 – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions (extension ou annexe accolée), telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 9 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 4 m.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- La hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.

**Article 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

**11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

## **11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Les annexes d'aspect « tôle galvanisée » sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés.

Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.

Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à baraudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.

Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

Les volets seront en bois et à battants :

- soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites),
- soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, à condition qu'ils soient de teinte bois, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires sous réserve d'une bonne intégration à la construction.



### 11.3 - Toitures :

*L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas :*

- *aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés,*
- *aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine*
- *aux toitures végétalisées*
- *aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesquels panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture*
- *aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.*

*Pour ces dispositions, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leur teinte.*

*Règles générales :*

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

*Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans les cas suivants :*

- *extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40% ou supérieure à 60%,*
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction.

*En cas de réhabilitation ou extension de construction existante, les toitures-terrasses (c'est-à-dire les toitures plates étant accessibles et aménagées comme espace à vivre) ou plates peuvent être admises en proportion modérée par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.*

Pour les annexes fonctionnelles des constructions, les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées.

*Les matériaux de couverture et leur teinte doivent tenir compte de leur environnement bâti. Les bandes de rives doivent être de teinte similaire à celle du matériau de couverture.*

*Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.*

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.
- Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang.  
Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

- La pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 100 %.  
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures d'une hauteur totale de 1,60 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

Les murs bahuts ne sont pas autorisés en limite séparative.

#### **Article 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Non réglementé.

#### **Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

##### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

##### **13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

##### **Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## **ARTICLE LIMINAIRE**

- **Quant à l'étendue de la Zone A :**

- Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.
- D'autre part, à PRINGY, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le P.A.D.D., dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune.
- Ces deux éléments amèneront à retenir une application assez large de zone A.

- **Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :**

- Elles pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.
- Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, sont interdites dans les secteurs Ap, repérés au document graphique du P.L.U. pour leur sensibilité paysagère en cohérence avec l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic.

- **Enfin, le patrimoine rural bâti d'origine agricole**, dont le P.A.D.D. préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.

- Pour ce patrimoine et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après.
- En outre, il est soumis au permis de démolir en application des articles L. 430-1 à L. 430-3 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone A**, sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article A2 ci-après.

**Dans les secteurs Ap**, toute construction est interdite. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public.

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

#### **Rappel :**

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.*
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**
  - *tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,<sup>10</sup>*
  - *tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>11</sup>*
- *Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, ou arboricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

<sup>10</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>11</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes, à condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition que leur implantation respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental au regard des zones urbaines ou d'urbanisation futures, et d'une localisation adaptée au site.
- Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, ainsi que leurs annexes fonctionnelles, à condition :
  - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité ;
  - que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
  - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.
- Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolé à l'un de ces bâtiments.
- Toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au document graphique au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), à condition que :
  - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement ne dépassent pas 360 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP),
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole ;
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture ;

- le *stationnement* des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ;
  - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées soient *implantées* à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
  - Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.
  - Les aménagements légers de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
  - La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
    - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
    - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
  - Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A 11.

### **Adaptations mineures :**

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.*

*Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.*

*D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.*



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Article A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **Article A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

#### **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

##### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages *et installations* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- Les escaliers à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- Les constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

##### **6.1 - Implantation :**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 18 mètres le long des RD 14, RD 172, RD 173,
- 35 mètres le long des RD 1201, RN 203 et de la liaison RD 1201 - RN 203.

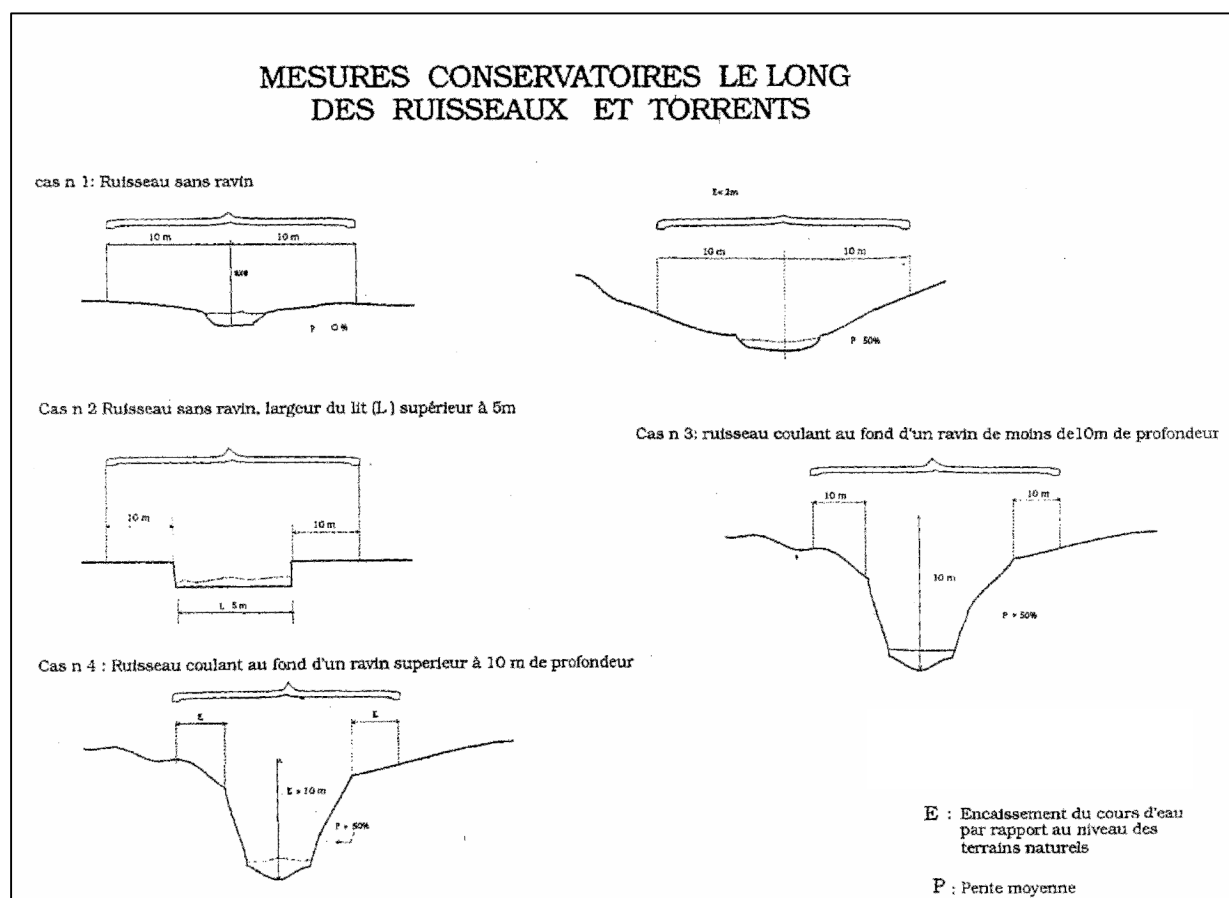
Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général ou l'Etat.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions et leurs annexes doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

### Cas particulier :

- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites à titre indicatif ci-après.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



### Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Les constructions nouvelles admises dans la zone ainsi que leurs annexes fonctionnelles doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines, un recul de :

- 3 m pour les bâtiments d'habitation,
- 5 m pour les bâtiments agricoles.

**Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).
- aux constructions *existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur*.

**10.2 – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions n'est pas limitée, à l'exception des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles, dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 9 m.

En tout état de cause, la hauteur des autres constructions devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- La hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.

**Article A11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 – Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

## 11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

## 11.2 - Façades :

### 11.2.1 Pour les bâtiments agricoles :

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

### 11.2.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

### 11.2.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés.

Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.

Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à baraudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.

Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

Les volets seront en bois et à battants :

- soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites),
- soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, à condition qu'ils soient de teinte bois, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

### **11.3 - Toitures :**

#### **11.3.1 Pour les bâtiments agricoles**

- Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ;
- Les teintes claires sont interdites ;
- Le vieillissement naturel des matériaux est accepté ;
- Les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

#### **11.3.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :**

Les règles applicables sont celles de la zone U.

#### **11.3.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.
- Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang.  
Celles-ci sont interdites sur les croupes.  
Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières.  
Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.
- La pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 100 %.  
Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

#### **Article A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

#### **Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

##### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

##### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause et pour les constructions agricoles :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles ;
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière ;
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).

**Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## Article liminaire

- **La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :**
  - la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
  - l'existence d'une exploitation forestière ;
  - leur caractère d'espace naturel.
  
- On peut distinguer, dans le cas de PRINGY, trois secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement :
  - **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones humides) ;
  - **Nls** : secteur réservé aux équipements de loisirs et de sports ;
  - **Nd** : secteur de gestion du bâti dispersé (récent) existant au sein d'espaces agricoles ou naturels.
  
- **Enfin, le patrimoine rural bâti d'origine agricole, dont le P.A.D.D. préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.**
  - Pour ce patrimoine et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après.
  - En outre, il est soumis au permis de démolir en application des articles L. 430-1 à L.430-3 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après.

**Dans les secteurs Nh en particulier**, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

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

#### **Rappel :**

- *En vertu de l'article L. 422-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de "ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires", font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.*
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**
  - *Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>12</sup>*
  - *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>13</sup>*
- *Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.

<sup>12</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>13</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière.
- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au document graphique au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), à condition que :
  - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement ne dépassent pas 360 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP),
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole ;
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture ;
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ;
  - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les aménagements légers de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum leur emprise et assurer une bonne intégration dans le site.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

**Sont admis, dans les secteurs Nh uniquement :**

Les travaux divers, notamment agricoles, à condition qu'ils soient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.

Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, à condition qu'ils respectent leurs caractéristiques actuelles.

Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et à condition de respecter les caractéristiques actuelles de la zone humide.

Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

**Sont admises, dans les secteurs Nd uniquement :**

L'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions existantes, à condition que ladite extension :

- soit édifiée dans les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal
- respecte les conditions fixées ci-après par l'article N6.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes, à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions.

Le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement agricoles ou naturels.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée (s'il avait été régulièrement édifié) dans l'enveloppe du volume ancien, à condition :

- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur considéré,
- que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- qu'elle respecte les conditions fixées par l'article N 11,

et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

**Sont admises, dans les secteurs Nls uniquement :**

Les constructions et installations publiques à condition que :

- elles soient nécessaires et liées aux activités sportives ou de loisirs de plein air,
- aucun hébergement ne soit créé, sauf éventuels logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des installations.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.

### **Adaptations mineures :**

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.*

*Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.*

*D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Article N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **Article N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

## **Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages *et installations* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les escaliers à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m,
- les constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

### **6.1 – Implantation :**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 18 mètres le long des RD 14, RD 172, RD 173,
- 35 mètres le long des RD 1201, RN 203 et de la liaison RD 1201 - RN 203.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées en concertation avec le Conseil Général ou l'Etat.

Sous réserve de la règle précédente et de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

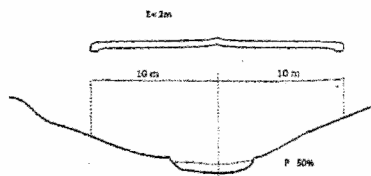
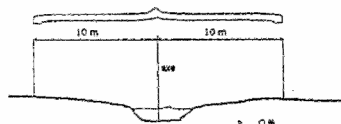
### **Cas particulier :**

- Pour les annexes telles que définies à l'article N2, qui doivent être implantées à proximité immédiate des constructions, le recul demandé est de 3 m.
- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites à titre indicatif ci-après.
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

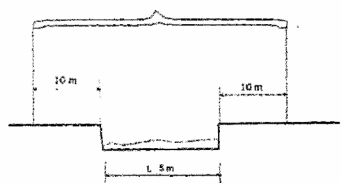


## MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

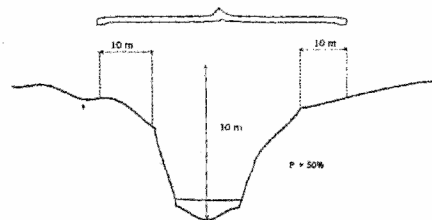
cas n 1: Ruisseau sans ravin



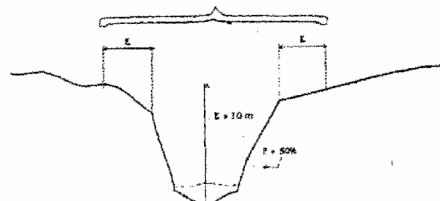
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



E : Encastrement du cours d'eau  
par rapport au niveau des  
terrains naturels

P : Pente moyenne

### Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implanté jusqu'en limite,
- aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

#### 7.1 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les constructions annexes telles que définies à l'article N2, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage par rapport au terrain naturel avant et après terrassement,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

**Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).
- aux constructions existantes dans le cas d'isolation par l'extérieur.

**10.2 – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais devra être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement naturel.

**Dans les secteurs Nd :**

- la hauteur des constructions (extension ou annexe accolée), telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 9 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.
- les constructions annexes non accolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 4 m.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- La hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment existant.

**Article N11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :

- Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### **11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Les annexes d'aspect « tôle galvanisée » sont interdites.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

### **Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront exécutés "en beurrant" et seront lissés ou légèrement grattés.

Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.

Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à baraudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.

Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

Les volets seront en bois et à battants :

- soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites),
- soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, à condition qu'ils soient de teinte bois, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

### **11.3 - Toitures :**

*L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas :*

- *aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés,*
- *aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine*
- *aux toitures végétalisées*
- *aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesquels panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture*
- *aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.*

*Pour ces dispositions, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leur teinte.*

*Règles générales :*

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

*Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans les cas suivants :*

- *extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40% ou supérieure à 60%,*
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de la dite construction,

*En cas de réhabilitation ou extension de construction existante, les toitures-terrasses (c'est-à-dire les toitures plates étant accessibles et aménagées comme espace à vivre) ou plates peuvent être admises en proportion modérée par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.*

Pour les annexes fonctionnelles des constructions, les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées.

*Les matériaux de couverture et leur teinte doivent tenir compte de leur environnement bâti. Les bandes de rives doivent être de teinte similaire à celle du matériau de couverture.*

*Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.*

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.
- Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang.  
Celles-ci sont interdites sur les croupes.  
Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières.  
Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.
- La pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 100 %.  
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, notamment agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

#### **Dans le secteur N1s :**

- La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion et d'exploitation des équipements et installations existants ou autorisés dans les sous secteurs concernés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

#### **Article N12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

**Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

**13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

**Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé, sous réserve des dispositions de l'article N2 relatives à l'extension des volumes existants.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.