



# Plan Local d'Urbanisme

## Marigny-Saint-Marcel

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Canton de Rumilly

### 5. Règlement

*APPROBATION*

**SOMMAIRE**

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
Article 1 : champ d'application territorial du plan .....	3
Article 2 : Reconstruction à l'identique.....	3
Article 3 : Permis de démolir .....	3
Article 4 : division du territoire en zones .....	3
ARTICLE 5 : aleas naturels .....	6
ARTICLE 6 : glossaire.....	6
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>9</b>
▶ Dispositions applicables à la zone Ua .....	9
▶ Dispositions applicables à la zone Ub.....	18
▶ Dispositions applicables à la zone Ue.....	27
▶ Dispositions applicables à la zone Ux .....	35
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)</b> .....	<b>43</b>
▶ Dispositions applicables à la zone AUa .....	43
▶ Dispositions applicables à la zone 2AU .....	53
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>55</b>
▶ Dispositions applicables à la zone A.....	55
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (N)</b> .....	<b>63</b>
▶ Dispositions applicables à la zone N.....	63

## TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Marigny-Saint-Marcel**.  
Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

### ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Marigny-Saint-Marcel délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Les dispositions générales ainsi que le règlement de ladite zone s'y appliquent.

#### **Les zones urbaines (U)**

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « 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. »

La zone U comporte :

- des secteurs Uac et Uai, correspondant aux noyaux anciens et denses des hameaux et leur périphérie immédiate, où le réseau d'assainissement collectif est soit obligatoire (indice c) soit où l'assainissement individuel est autorisé dans l'attente du réseau d'assainissement collectif (indice i),
- des secteurs Ubc et Ubi, correspondant aux extensions des hameaux et villages et leur périphérie immédiate, où le réseau d'assainissement collectif est soit obligatoire (indice c) soit où l'assainissement individuel est autorisé dans l'attente du réseau d'assainissement collectif (indice i),
- des secteurs Ue, correspondant aux équipements publics et d'intérêt général,

- des secteurs Ux, correspondant aux secteurs d'activités économiques.

## Les zones à urbaniser (AU)

Article R151-20 du code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le PLU comprend deux zones AU :

- La zone AUa, correspondant à la zone d'extension du Chef-lieu à vocation principale d'habitat pour laquelle une densité moyenne à forte est recherchée.

L'ouverture de la zone est conditionnée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- La zone 2AU, correspondant à la poursuite de l'extension du Chef-lieu, à plus long terme.

## Les zones agricoles (A)

Article R151-22 « 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 ».

La zone A comprend :

- les zones A « classique » : zone agricole,

- les zones Azh : zone agricole concernée par les zones humides,

- les zones Ap : zone agricole paysagère.

## Les zones naturelles et forestières (N)

Article R151-24 « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ; Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

La zone N comprend :

- les zones naturelles « classique » N : zone naturelle et forestière,
- les zones Nzh : zone naturelle concernée par des zones humides,
- les zones Ne : zone naturelle d'intérêt écologique
- les zones NI : secteur naturel de loisirs

### **Les éléments complémentaires :**

#### Les Espaces Boisés Classés :

Article L113-1 à 7

Article L113-1 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L113-2 : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

Les Espaces Boisés Classés instaurés dans le cadre du PLU de Marigny-Saint-Marcel correspondent plus particulièrement aux boisements d'accompagnement du Chéran. Une bande de gestion de 10 m de part et d'autre des voies, accès et cours d'eau est préservée.

#### Les emplacements réservés :

Article L151-41 : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage, ces derniers portent notamment sur : des aménagements routiers, des aménagements liés aux ordures ménagères, des secteurs d'équipements publics à renforcer, ...

#### La mixité sociale :

Article L151-15 : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »



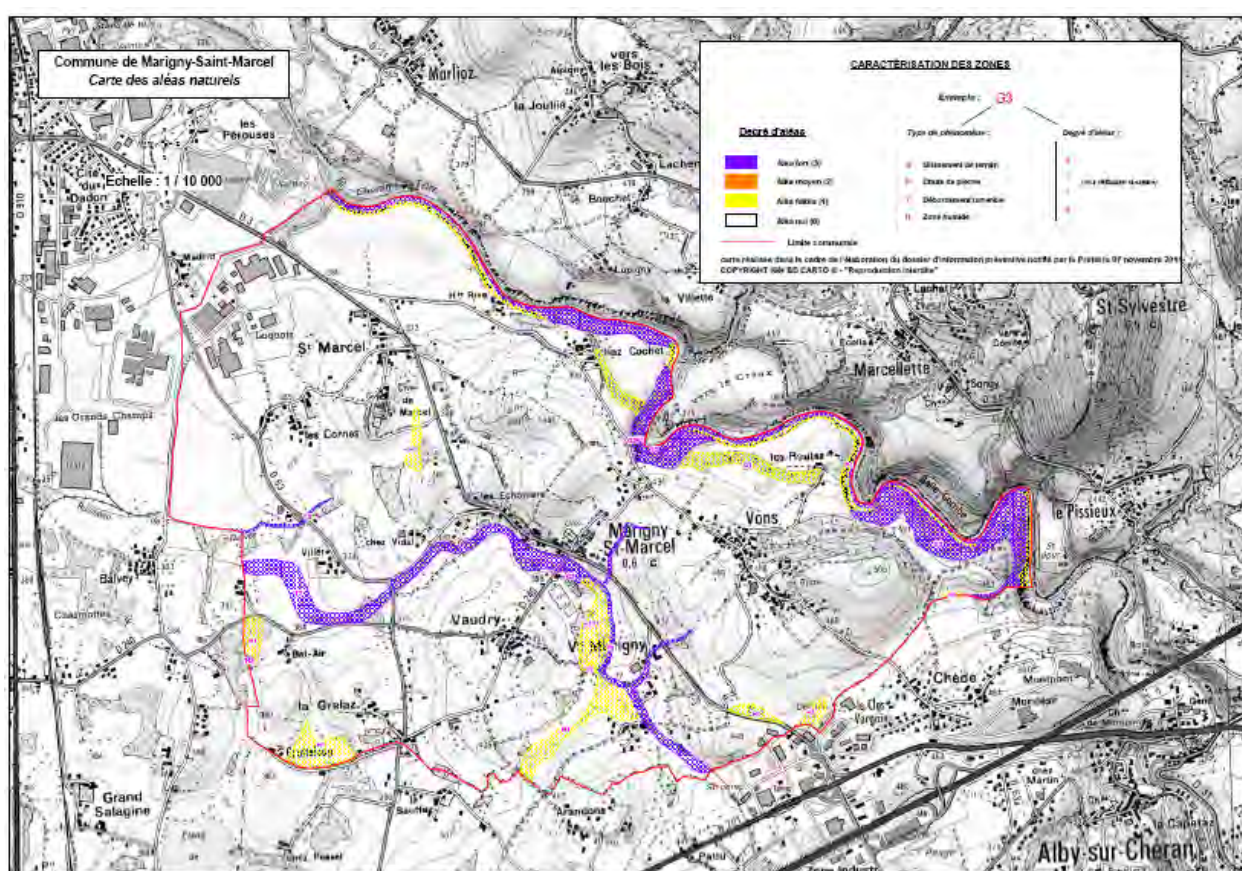
Cet outil concerne la zone d'extension du Chef-lieu, pour laquelle au moins 20 % des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le secteur de future urbanisation, situé en zone AUa à court-moyen terme est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique, en application des articles 151-6 et 7 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 5 : ALEAS NATURELS

Le territoire est concerné par une carte des aléas naturels. Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement.



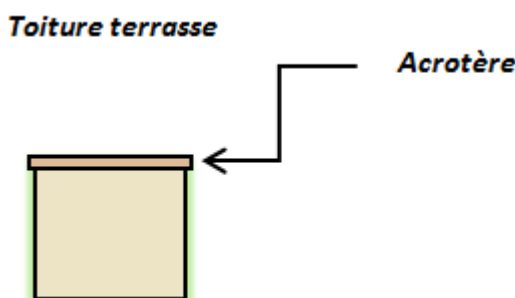
## ARTICLE 6 : RAPPEL DES PRINCIPES DE RECIPROCITE AGRICOLE : ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL

Le principe de réciprocité des règles de recul entre habitat et exploitation agricole a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

## ARTICLE 7 : DEFINITION

**Acrotère** : élément de façade situé tout autour des toitures terrasses (accessible ou non).



**Alignement** : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

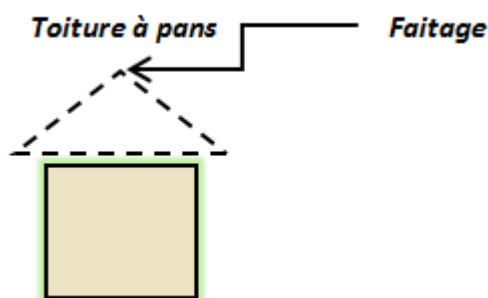
**Annexe** : Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin,... L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

**Coefficient d'Emprise au sol (CES)**: L'emprise au sol des constructions, est un rapport entre la projection verticale au sol des constructions de tous types (y compris dépassé de toits si supérieur à un mètre) et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

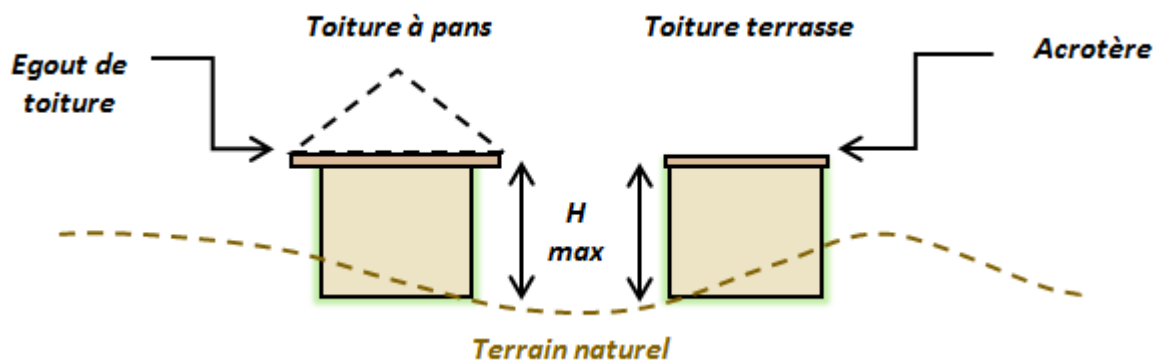
**Emprise au sol des constructions** : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons.

**Emprise d'une voie** : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

**Faîtage** : Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.



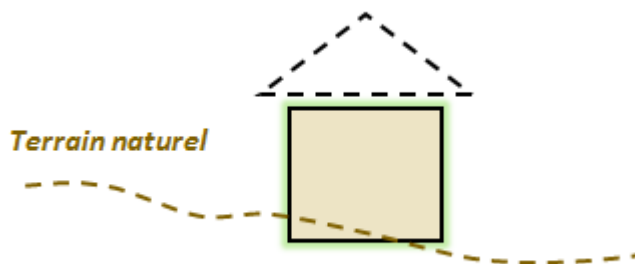
**Hauteur** : La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture en cas de toiture à pans et jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).



**Limites séparatives :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

**Surface de plancher :** Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

**Terrain naturel :** Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.





## TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

### ► Dispositions applicables à la zone Ua

La zone Ua concerne les noyaux centraux et originels du Chef-lieu et des différents hameaux de la commune, déjà bâtis et pouvant accueillir de façon immédiate de nouvelles constructions. Une certaine densité bâtie peut être observée, s'agissant d'une zone où le bâti historique est prépondérant. La vocation résidentielle représente la principale occupation de cette zone, mais une mixité des fonctions peut y être observée. Les futures constructions auront pour vocation de s'inscrire pleinement dans ce tissu existant tant dans les formes bâties que dans les vocations.

La zone Ua comprend deux sous-zones en cohérence avec le zonage d'assainissement :

- La zone Uac au sein de laquelle le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées collectif est obligatoire ;
- La zone Uai au sein de laquelle la réalisation d'un assainissement individuel est autorisée dans l'attente du réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

#### ► Article Ua1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les installations classées : carrières, activités soumises à autorisation et déclaration
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes

#### ► Article Ua2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les activités d'artisanat, de commerce inférieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, de bureau sont autorisées à condition de ne pas créer de gêne pour le voisinage

Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone

Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

*Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de*

*Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.*

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **► Article Ua3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager ..) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules (dont le dimensionnement devra respecter les normes en vigueur concernant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite).

#### **Dispositions concernant les voiries**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (dénéigement, ordures ménagères notamment).

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée selon les emprises suivantes :

	<b>Voies destinées à être classées</b>	<b>Autres voies desservant plus de</b>
--	--	--

	dans la voirie communale		4 logements ou établissement recevant du public
Largeur minimale de plateforme			7 m
Largeur minimale de chaussée	5 m		4 m

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

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

En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

### ► Article Ua4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

En zone Uac : Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En zone Uai : La mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé pour le traitement des eaux usées, dans l'attente d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

#### Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

Limitation de l'imperméabilisation,

- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5L /s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale.

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.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les fossés propres aux routes départementales ne pourront être utilisés pour recueillir les eaux pluviales individuelles.

Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

### **Électricité, téléphone, télécommunications, réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **► Article Ua5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet

### **► Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

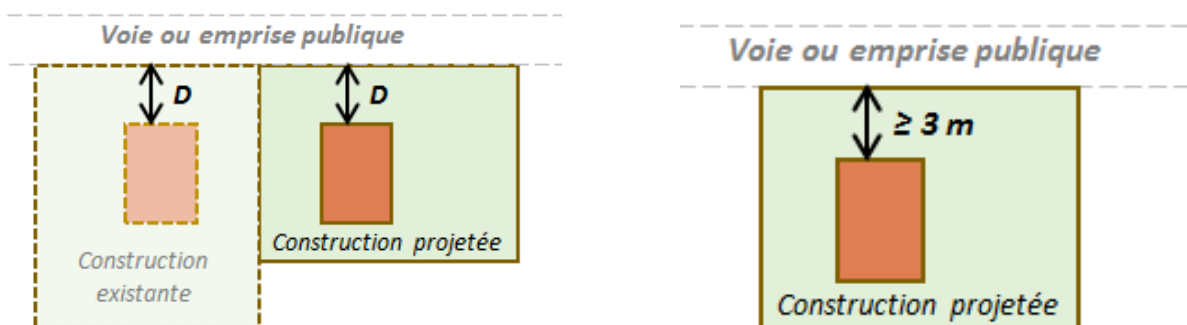
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Toutefois, ils ne peuvent pas surplomber le domaine public.

Hors agglomérations et lieux-dits, les constructions doivent respecter un recul de :

- 25m de l'axe de la route départementale RD3 classée à grande circulation
- 18 m de l'axe des routes départementales RD53 et RD240

Dans les autres cas, les constructions principales doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes,
- Soit dans un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.



Les constructions annexes doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, dans un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance initiale existante.

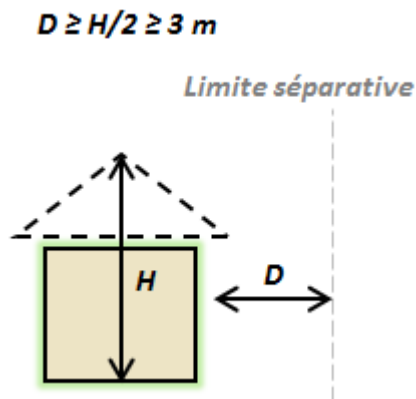
Par rapport aux routes départementales, hors agglomération, les constructions principales doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'axe de la route, et pour les constructions annexes ce retrait minimum est de 8 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

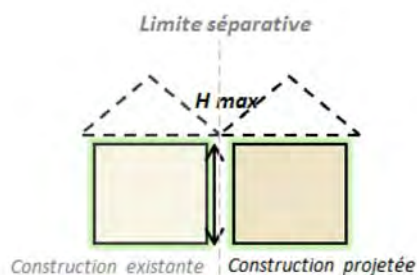
### ► Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

La distance qui sépare le nu du mur de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.



Toutefois, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives dans le cas où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, ou, dans le cas de réalisation de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative.



Les annexes pourront s'implanter soit en retrait minimum de 3 mètres soit en limites séparatives.

Les piscines enterrées devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### ► Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### ► Article Ua9 : Emprise au sol

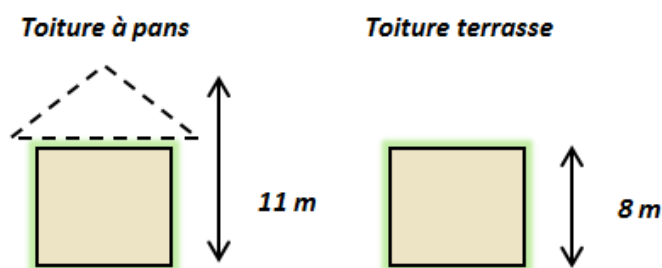
Non réglementé

### ► Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur maximum des constructions principales est fixée à 11 mètres au faîtage pour les toitures à pans et à 8 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.



La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### ► Article Ua11 : Aspect extérieur

#### Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.



Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

### **Implantations des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui – ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

### **Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,... est interdit.

### **Aspect des toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées que pour les extensions des constructions principales, les abris de porte d'entrée, et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent comporter un avant-toit de 0,80 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. La pente est libre pour les annexes.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être en cohérence avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).

### **Aspect des clôtures :**

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m et doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des Routes Départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,60 m peuvent être autorisées lorsqu'elles 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.

**Les travaux sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) :**

Conservation des ouvertures traditionnelles, l'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté,

Réalisation des travaux nécessaires avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,

Maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte,

Préservation de l'équilibre architectural de l'ensemble de la construction lors de l'adjonction de constructions d'appentis, d'annexes, de vérandas ou autre,

Préservation de l'aspect traditionnel de la toiture en n'installant pour les ouvertures de toiture que des fenêtres de toiture d'1 m<sup>2</sup> maximum, (les chiens assis ou outeaux sont proscrits).

Pour rappel, le permis de démolir est demandé sur ces éléments (cf dispositions générales).

► **Article Ua12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendante des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Vocation des constructions	Nombre de places de stationnement
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement</li> <li>- 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements</li> <li>- Pour toute construction neuve générant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de</li> </ul>

	surface de plancher
Bureau, service, commerce	- 1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher - Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m <sup>2</sup> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	- 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
Hébergement hôtelier	- 1 place par chambre

Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 m du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée, et qu'il en soit apporté la preuve formelle.

### ► Article Ua13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies végétales seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain doivent être plantés et aménagés.

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

## SECTION 4 - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

### ► ARTICLE Ua15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

### ► ARTICLE Ua16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## ► Dispositions applicables à la zone Ub

La zone Ub concerne les extensions contemporaines situées en continuité du Chef-lieu et des différents hameaux de la commune, ou de façon plus isolée, déjà bâties et pouvant accueillir de façon immédiate de nouvelles constructions. La densité bâtie est moindre et il peut être observé une certaine mixité du tissu bâti. La vocation résidentielle représente la principale occupation de cette zone, mais une mixité des fonctions peut y être observée. Les futures constructions auront pour vocation de s'inscrire pleinement dans ce tissu existant tant dans les formes bâties que dans les vocations.

La zone Ub comprend deux sous-zones en cohérence avec le zonage d'assainissement :

- La zone Ubc au sein de laquelle le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées collectif est obligatoire ;
- La zone Ubi au sein de laquelle la réalisation d'un assainissement individuel est autorisée dans l'attente du réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

### ► Article Ub1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les commerces
- Les installations classées : carrières, activités soumises à autorisation et déclaration
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction

### ► Article Ub2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités d'artisanat et de bureau sont autorisées à condition de ne pas créer de gêne pour le voisinage
- Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

*Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.*

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article Ub3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Dispositions concernant les accès :

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager ..) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules (dont le dimensionnement devra respecter les normes en vigueur concernant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite).

### **Dispositions concernant les voiries**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée selon les emprises suivantes :

	Voies destinées à être classées dans la voirie communale	Autres voies desservant plus de 4 logements ou établissement recevant du public
Largeur minimale de plateforme	7 m	
Largeur minimale de chaussée	5 m	4 m

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

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

En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

## ► Article Ub4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

En zone Ubc : Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En zone Ubi : La mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé pour le traitement des eaux usées, dans l'attente d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

### Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5L/s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale.

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.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les fossés propres aux routes départementales ne pourront être utilisés pour recueillir les eaux pluviales individuelles.

Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

### Électricité, téléphone, télécommunications, réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.



### ► Article Ub5 : Surface minimale des terrains

Sans objet

### ► Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

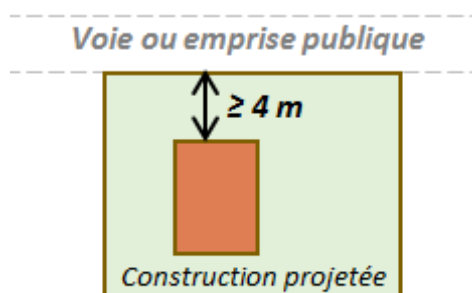
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Toutefois, ils ne peuvent pas surplomber le domaine public.

Hors agglomérations et lieux-dits, les constructions doivent respecter un recul de :

- 25m de l'axe de la route départementale RD3 classée à grande circulation
- 18 m de l'axe des routes départementales RD53 et RD240

Dans les autres cas, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer dans un retrait minimum de 4 mètres de l'alignement.



Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 4 mètres à condition de respecter la distance initiale existante.

Par rapport aux routes départementales, hors agglomération, les constructions principales doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'axe de la route, et pour les constructions annexes ce retrait minimum est de 8 mètres.

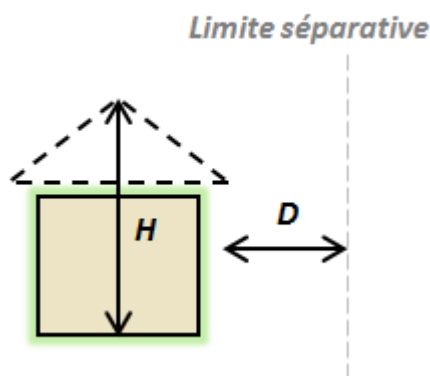
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### ► Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

La distance qui sépare le nu du mur de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 4 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

$$D \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$$



Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

Les annexes pourront s'implanter soit en retrait minimum de 4 mètres soit en limites séparatives.

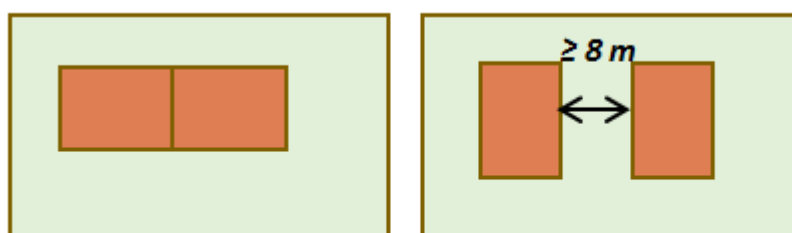
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 4 mètres sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### ► Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne,
- soit en respectant un recul minimum de 8 mètres.



### ► Article Ub9 : Emprise au sol

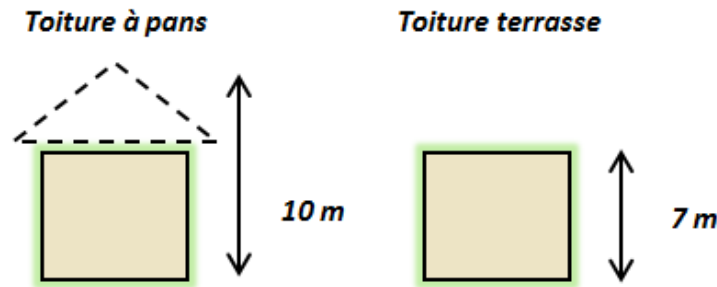
Le CES maximal est de 0,25.

### ► Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pan,
- à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur maximum des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtiage pour les toitures à pans et à 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.



La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### ► Article Ub11 : Aspect extérieur

#### Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

#### Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui – ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

#### Aspect des façades :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,... est interdit.

#### Aspect des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées que pour les extensions des constructions principales, les abris de porte d'entrée, et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent comporter un avant-toit de 0,80 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. La pente est libre pour les annexes.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être en cohérence avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).

#### **Aspect des clôtures :**

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m et doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des Routes Départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,60 m peuvent être autorisées lorsqu'elles 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.

#### **Les travaux sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) :**

Conservation des ouvertures traditionnelles, l'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté,

Réalisation des travaux nécessaires avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,

Maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte,

Préservation de l'équilibre architectural de l'ensemble de la construction lors de l'adjonction de constructions d'appentis, d'annexes, de vérandas ou autre,

Préservation de l'aspect traditionnel de la toiture en n'installant pour les ouvertures de toiture que des fenêtres de toiture d'1 m<sup>2</sup> maximum, (les chiens assis ou outeaux sont proscrits).

Pour rappel, le permis de démolir est demandé sur ces éléments (cf dispositions générales).

### ► Article Ub12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendante des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Vocation des constructions	Nombre de places de stationnement
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement</li> <li>- 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements</li> <li>- Pour toute construction neuve générant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Bureau, service, commerce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Artisanat	- 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
Hébergement hôtelier	- 1 place par chambre

Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 m du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée, et qu'il en soit apporté la preuve formelle.

### ► Article Ub13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies végétales seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain doivent être plantés et aménagés.

Les haies identifiées en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir leur conservation. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, elles pourront être supprimées à condition d'être reconstituées en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

La surface libre, en pleine terre, doit représenter au moins 15 % du tènement concerné par l'opération. Cela est compris notamment hors espace de stationnement, d'accès, de terrasse et tout autre aménagement remettant en cause le caractère de pleine-terre.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **▶ Article Ub14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **SECTION 4 - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

#### **▶ ARTICLE Ub15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

#### **▶ ARTICLE Ub16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.



## ► Dispositions applicables à la zone Ue

La zone Ue concerne les secteurs d'équipements publics du Chef-lieu et du secteur de La Fruitière.

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

### ► Article Ue1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### ► Article Ue2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les équipements culturels, administratifs, sociaux, scolaires, sportifs et de loisirs.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter le caractère de la zone.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'équipements et dans la limite 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

*Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.*

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article Ue3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Dispositions concernant les accès :

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager ..) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des

personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules (dont le dimensionnement devra respecter les normes en vigueur concernant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite).

### **Dispositions concernant les voiries**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée selon les emprises suivantes :

	<b>Voies destinées à être classées dans la voirie communale</b>	<b>Autres voies desservant un établissement recevant du public</b>
Largeur minimale de plateforme	7 m	
Largeur minimale de chaussée	5 m	4 m

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

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

En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

## **► Article Ue4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

## **Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5L /s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale.

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.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les fossés propres aux routes départementales ne pourront être utilisés pour recueillir les eaux pluviales individuelles.

Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

## **Électricité, téléphone, télécommunications, réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **► Article Ue5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet

### **► Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

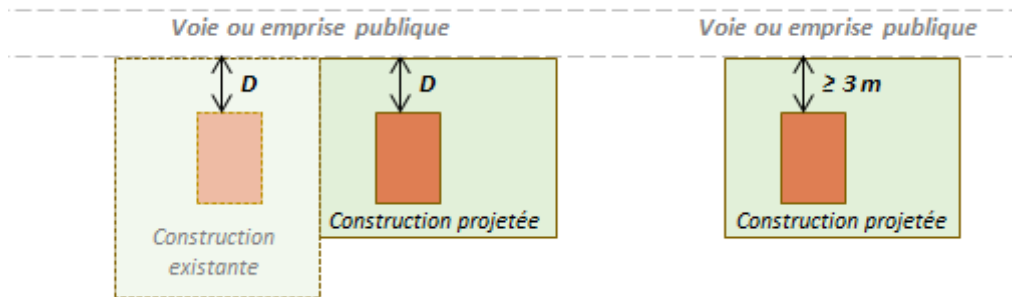
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Toutefois, ils ne peuvent pas surplomber le domaine public.

Hors agglomérations et lieux-dits, les constructions doivent respecter un recul de :

- 25m de l'axe de la route départementale RD3 classée à grande circulation
- 18 m de l'axe des routes départementales RD53 et RD240

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.



Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance initiale existante.

Par rapport aux routes départementales, hors agglomération, les constructions principales doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'axe de la route, et pour les constructions annexes ce retrait minimum est de 8 mètres.

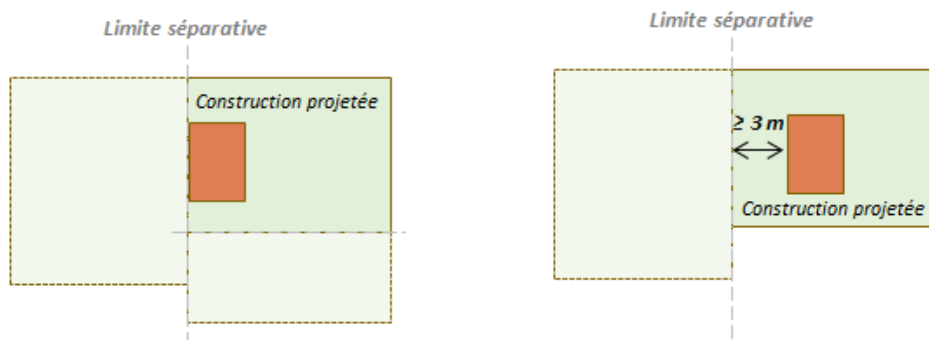
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### ► Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit dans un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.



Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### ► Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

### ► Article Ue9 : Emprise au sol

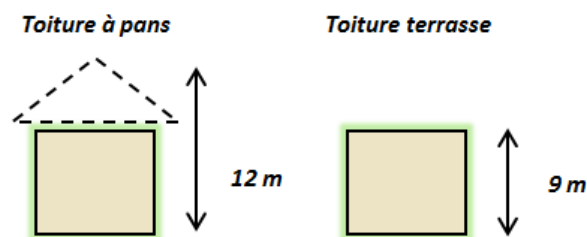
Non règlementé

### ► Article Ue10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage pour les toitures à pans et à 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.



Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### ► Article Ue11 : Aspect extérieur

#### Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

**Implantations des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

**Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

**Aspect des toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées que pour les extensions des constructions principales, les abris de porte d'entrée, et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent comporter un avant-toit de 0,80 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. La pente est libre pour les annexes.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être en cohérence avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

*Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).*

**Aspect des clôtures :**

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m et doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).



L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des Routes Départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,60 m peuvent être autorisées lorsqu'elles 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.

**Les travaux sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) :**

Conservation des ouvertures traditionnelles, l'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté,

Réalisation des travaux nécessaires avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,

Maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte,

Préservation de l'équilibre architectural de l'ensemble de la construction lors de l'adjonction de constructions d'appentis, d'annexes, de vérandas ou autre,

Préservation de l'aspect traditionnel de la toiture en n'installant pour les ouvertures de toiture que des fenêtres de toiture d'1 m<sup>2</sup> maximum, (les chiens assis ou outeaux sont proscrits).

*Pour rappel, le permis de démolir est demandé sur ces éléments (cf dispositions générales).*

► **Article Ue12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendante des voies publiques.

► **Article Ue13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies végétales seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain doivent être plantés et aménagés.

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

► **Article Ue14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

**SECTION 4 - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

► **ARTICLE Ue15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

► **ARTICLE Ue16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## ► Dispositions applicables à la zone Ux

La zone Ux concerne les zones d'activités présentes sur le territoire communal, la zone des Grives en partie Nord et la zone Espace Leaders en partie Sud, ainsi qu'une partie de la déchetterie d'Alby-sur-Chéran.

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

### ► Article Ux1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions agricoles
- L'hébergement hôtelier
- Les carrières
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes

### ► Article Ux2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'habitat est autorisé à condition de représenter un logement de fonction, destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux et s'ils sont intégrés ou accolés au bâtiment principal d'activité, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une unité par bâtiment.

Les dépôts de matériel liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être masqués depuis le domaine public et les voies de desserte.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

*Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.*

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article Ux3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Dispositions concernant les accès :

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager ..) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules (dont le dimensionnement devra respecter les normes en vigueur concernant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite).

### **Dispositions concernant les voiries**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée selon une largeur minimum de plateforme de 8 mètres dont 6 mètres de chaussée.

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

En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

## **► Article Ux4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Tout rejet des eaux résiduelles et industrielles polluées est subordonné à un pré-traitement approprié, avant raccordement aux collecteurs du réseau d'assainissement. Il sera également subordonné à une convention d'autorisation de rejet délivré par l'autorité compétente sous certaines conditions de qualité et de débit.

### **Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5L /s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale.

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.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les fossés propres aux routes départementales ne pourront être utilisés pour recueillir les eaux pluviales individuelles.

Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

### **Électricité, téléphone, télécommunications, réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### ► Article Ux5 : Surface minimale des terrains

Sans objet

### ► Article Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les débordements de toiture jusqu'à 0,6 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Toutefois, ils ne peuvent pas surplomber le domaine public.

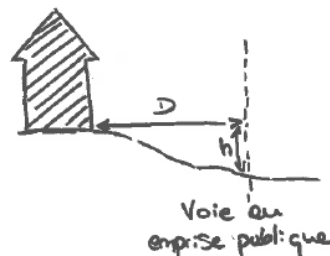
Hors agglomérations et lieux-dits, les constructions doivent respecter un recul de :

- 25m de l'axe de la route départementale RD3 classée à grande circulation
- 18 m de l'axe des routes départementales RD53 et RD240

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer :

- en retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies et des emprises publiques,
- en retrait minimum de 18 mètres de l'axe des routes départementales.

En plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé aux voies et emprises publiques, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $D \geq H$ .



Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la distance initiale existante.

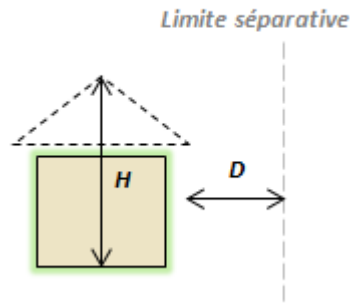
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### ► Article Ux7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 0,6 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

La distance qui sépare le nu du mur de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 5 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

$$D \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$$



Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### ► Article Ux8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

### ► Article Ux9 : Emprise au sol

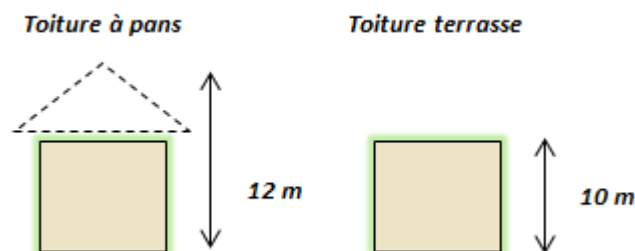
Le CES maximal est de 0,50.

### ► Article Ux10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur maximum des constructions principales est fixée à 12 mètres au faîtage pour les toitures à pans et à 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.



Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

## ► Article Ux11 : Aspect extérieur

### **Généralités :**

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'unité de matériau par construction est requise.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

### **Implantations des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

### **Aspect des façades :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

### **Aspect des clôtures :**

Lorsqu'elles existent, les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum et seront constituées soit par des grilles soit par des grillages sans soubassement maçonné.

## ► Article Ux12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendante des voies publiques.



Il est exigé au minimum :

Vocation des constructions	Nombre de places de stationnement
Habitat de fonction	- 1 place par local - Il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m <sup>2</sup> par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau, service, commerce	- 1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher - Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m <sup>2</sup> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, industrie	- 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
Restaurant d'entreprise	- 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant

### ► Article Ux13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies végétales seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales. Les haies seront implantées à au moins 0,50 mètre de la limite séparative ou du domaine public, et ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Le stockage des containers réservés aux déchets, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment principal, doit être intégré à des édicules extérieurs végétalisés afin de les dissimuler.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain doivent être plantés et aménagés.

Les haies identifiées en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir leur conservation. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, elles pourront être supprimées à condition d'être reconstituées en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article Ux14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

## SECTION 4 - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

### ► ARTICLE Ux15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

► **ARTICLE Ux16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Toute construction et local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

### ► Dispositions applicables à la zone AUa

La zone **AUa** représente le secteur d'extension du Chef-lieu à court-moyen terme. La zone est vierge de constructions, et dispose des réseaux et accès suffisants en périphérie. Une certaine densité bâtie sera mise en œuvre en cohérence avec le positionnement de la zone en greffe urbaine du Chef-lieu. La vocation résidentielle représentera la principale occupation de cette zone, mais une mixité des fonctions compatibles pourra y être développée.

Le développement de la zone est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation permettant de définir des principes d'aménagement (il est donc nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU, complétant ce présent règlement).

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

#### ► Article AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les entrepôts
- L'artisanat
- Les installations classées : carrières, activités soumises à autorisation et déclaration
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes

#### ► Article AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les activités de commerce inférieur à 250 m<sup>2</sup> de surface de vente et de bureau sont autorisées à condition de ne pas créer de gêne pour le voisinage

Tout programme de logements doit comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

L'aménagement de la construction existante ainsi que la réalisation d'annexes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

*Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.*

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **► Article AUa3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules (dont le dimensionnement devra respecter les normes en vigueur concernant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite).

#### **Dispositions concernant les voiries**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).

La zone comprendra une voie de desserte principale d'une largeur minimale de 7 mètres de plateforme et de 5 mètres de chaussée.

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

En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

## ► Article AUa4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. - - Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5L /s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale.

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.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les fossés propres aux routes départementales ne pourront être utilisés pour recueillir les eaux pluviales individuelles.

Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

### **Électricité, téléphone, télécommunications, réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **► Article AUa5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet

### **► Article AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

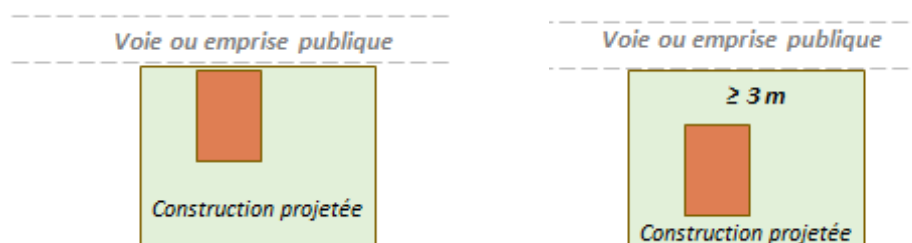
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Toutefois, ils ne peuvent pas surplomber le domaine public.

Hors agglomérations et lieux-dits, les constructions doivent respecter un recul de :

- 25m de l'axe de la route départementale RD3 classée à grande circulation
- 18 m de l'axe des routes départementales RD53 et RD240

Dans les autres cas, les constructions principales doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.



Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance initiale existante.

Par rapport aux routes départementales, hors agglomération, les constructions principales doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'axe de la route, et pour les constructions annexes ce retrait minimum est de 8 mètres.

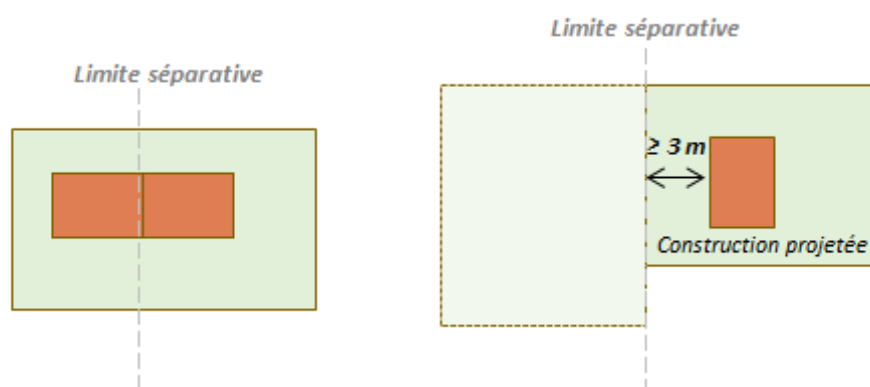
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### ► Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

Les constructions principales pourront s'implanter :

- soit en limites séparatives dans le cas de réalisation de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative,
- soit en recul de 3 mètres de la limite séparative.



Les annexes pourront s'implanter soit en retrait minimum de 3 mètres soit en limites séparatives.

Les piscines enterrées devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### ► Article AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

### ► Article AUa9 : Emprise au sol

Le CES maximal est de 0,35.

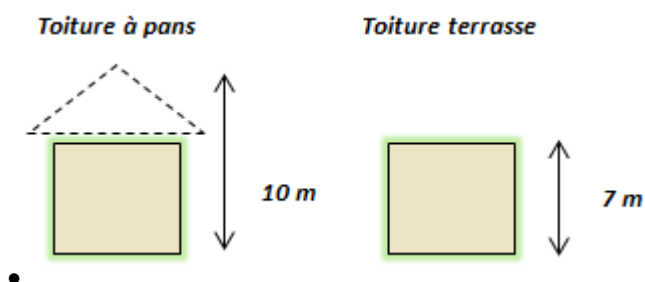
### ► Article AUa10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

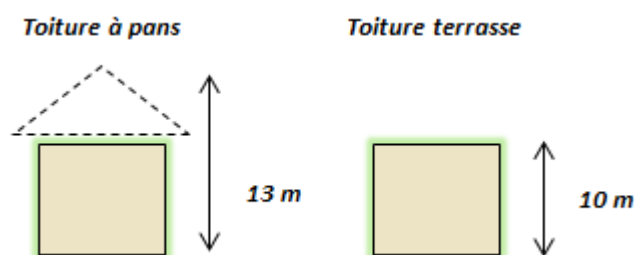
- au faîtage pour les toitures à pans,
- à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur maximum des constructions principales est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pans et à 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit R+1+combles, pour la partie haute du tènement (se référer aux OAP, pièce n°3 du dossier PLU),



- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pans et à 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit R+2+combles, pour la partie basse du tènement (se référer aux OAP, pièce n°3 du dossier PLU).



La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

## ► Article AUa11 : Aspect extérieur

### Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.



**Implantations des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

**Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

**Aspect des toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées que pour les extensions des constructions principales, les abris de porte d'entrée, et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent comporter un avant-toit de 0,80 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. La pente est libre pour les annexes.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être en cohérence avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

*Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).*

**Aspect des clôtures :**

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport

à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m et doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des Routes Départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,60 m peuvent être autorisées lorsqu'elles 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.

### **Les travaux sur les constructions de caractère traditionnel ou patrimonial repérées au document graphique (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) :**

Conservation des ouvertures traditionnelles, l'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté,

Réalisation des travaux nécessaires avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,

Maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte,

Préservation de l'équilibre architectural de l'ensemble de la construction lors de l'adjonction de constructions d'appentis, d'annexes, de vérandas ou autre,

Préservation de l'aspect traditionnel de la toiture en n'installant pour les ouvertures de toiture que des fenêtres de toiture d'1 m<sup>2</sup> maximum, (les chiens assis ou outeaux sont proscrits).

*Pour rappel, le permis de démolir est demandé sur ces éléments (cf dispositions générales).*

### **► Article AUa12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendante des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Vocation des constructions	Nombre de places de stationnement
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement</li> <li>- 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements</li> <li>- 1 seule place de stationnement est demandée pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat</li> <li>- En partie haute du tènement (se référer aux OAP, pièce n°3 du dossier PLU)</li> </ul>

	<p>2/3 des stationnements devront être créés en ouvrage (souterrain ou rez-de-chaussée)</p> <p>- En partie basse du tènement (se référer aux OAP, pièce n°3 du dossier PLU)</p> <p>1/2 des stationnements devront être créés en ouvrage (souterrain ou rez-de-chaussée)</p> <p>- Pour toute construction neuve générant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
Bureau, service, commerce	<p>- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>- Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>

### ► Article AUa13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies végétales seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées et locales.

Les boisements et haies existants autour des hameaux seront à préserver ou à défaut à recréer. Les éventuelles créations de plantations devront se limiter à des arbres ou bosquets isolés afin de ne pas fermer les vues.

Les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive.

Des espaces communs de convivialité seront créés autour de la voie centrale sous forme de placettes au niveau de chaque hameau (se référer aux OAP, pièce n°3 du dossier PLU).

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article AUa14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

## SECTION 4 - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

### ► ARTICLE AUa15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

► **ARTICLE AUa16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## ► Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU représente la continuité du secteur d'extension du Chef-lieu. La zone est en grande partie vierge de constructions (le bâtiment des « Sœurs » est intégré à la zone). Son classement en zone 2AU, zone gelée dans le temps du PLU, s'explique par la nécessité d'apporter une réflexion plus approfondie sur sa desserte et son accès. Cette zone n'est pas opérationnelle, elle nécessitera une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

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

### ► Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

### ► Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

L'aménagement de la construction existante ainsi que la réalisation d'annexes.

*Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre de la RD3 classée à grande circulation, hors agglomération et de 30 mètres de part et d'autre de la RD3 sur la traversée de l'agglomération de Marigny Saint Marcel, les constructions d'habitation et d'enseignement sont soumis à des prescriptions d'isolement acoustique par application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, modifié par celui du 26 Mars 1999.*

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article 2AU 3 à 2AU 5

Non réglementé

### ► Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

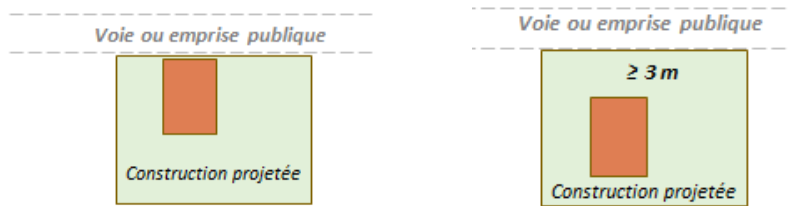
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Toutefois, ils ne peuvent pas surplomber le domaine public.

Hors agglomérations et lieux-dits, les constructions doivent respecter un recul de 25m de l'axe de la route départementale RD3 classée à grande circulation.

Dans les autres cas, les constructions principales doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer :

- Soit à l'alignement,

- Soit dans un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.



Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance initiale existante.

Par rapport aux routes départementales, hors agglomération, les constructions principales doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'axe de la route, et pour les constructions annexes ce retrait minimum est de 8 mètres.

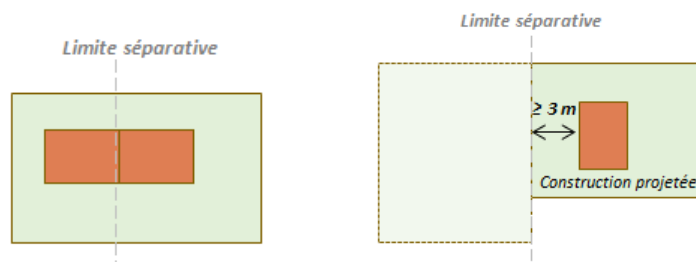
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### ► Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

Les constructions principales pourront s'implanter :

- soit en limites séparatives dans le cas de réalisation de constructions simultanées d'architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative,
- soit en recul de 3 mètres de la limite séparative.



Les annexes pourront s'implanter soit en retrait minimum de 3 mètres soit en limites séparatives.

Les piscines enterrées devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### ► Article 2AU 8 à AU 16

Non réglementé

## TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

### ► Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est majoritairement réservée à l'activité agricole. Elle comprend également des habitations isolées qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole, pour lesquelles des évolutions encadrées seront possibles.

La zone A comprend des sous-secteurs :

- **Azh** : secteurs agricoles concernés par des zones humides
- **Ap** : secteurs agricoles paysagers

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

#### ► Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### ► Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**En zone A :**

Les constructions et installations agricoles à condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation et d'une implantation adaptée au site.

Les bâtiments destinés au stockage du matériel agricole ou des récoltes implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

Les logements de fonction destinés aux exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- être accolé ou incorporé au bâtiment principal d'activité
- limité à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Le camping à la ferme est autorisé sous réserve d'être limité à 6 emplacements, à proximité immédiate des bâtiments existants et de rester une activité accessoire à l'activité principale.

Les extensions et aménagements à vocation touristique venant en complément de l'exploitation agricole (gîtes ruraux, ferme auberge, chambres et tables d'hôtes) et les points de vente de leurs productions (s'ils sont inscrits au Répertoire des Métiers pour toutes activités de transformation/ élaboration des produits

et restent en lien avec la production agricole) sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments, et de rester une activité accessoire à l'activité principale.

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

Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les haies repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les coupes devront être de taille modérée, toutefois, en cas de coupes justifiées pour des motifs d'ordre sanitaire ou sécuritaire ces éléments devront être replantés en essence et linéaire équivalent dans un voisinage immédiat.

Les habitations existantes disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront bénéficier :

- de l'aménagement, de la réfection et de la réhabilitation de l'existant
- de l'extension limitée à 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface existante + extension)
- de la réalisation d'annexes limitées à 2, et limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe
- de la réalisation de piscine

#### **En zone Azh :**

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien et la valorisation des zones humides et à condition de préserver l'intérêt écologique de la zone.

#### **En zone Ap :**

Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les haies repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les coupes devront être de taille modérée, toutefois, en cas de coupes justifiées pour des motifs d'ordre sanitaire ou sécuritaire ces éléments devront être replantés en essence et linéaire équivalent dans un voisinage immédiat.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **► Article A3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules (dont le dimensionnement devra respecter les normes en vigueur concernant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite).

### **Dispositions concernant les voiries**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (dénéigement, ordures ménagères notamment).

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

En plus ces voies en impasse doivent :

- . soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- . soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

## **► Article A4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, sinon la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisée dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- . Limitation de l'imperméabilisation,
- . Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- . Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5L /s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale.

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.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

### **Électricité, téléphone, télécommunications, réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **► Article A5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet

### **► Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions principales doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer :

- . à 7 mètres pour les bâtiments agricoles,
- . à 18 mètres de la route départementale pour les bâtiments agricoles,
- . à 3 mètres pour les habitations.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées de façon différenciée des règles édictées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la distance initiale existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### ► Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

Pour les bâtiments agricoles, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 5 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Pour les habitations, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### ► Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

### ► Article A9 : Emprise au sol

Non règlementé

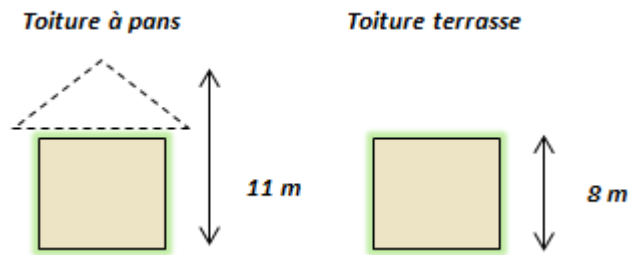
### ► Article A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faitage pour les toitures à pan,
- à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur maximum pour les bâtiments agricoles fonctionnels n'est pas limitée.

La hauteur maximum des constructions principales d'habitation est fixée à 11 mètres au faitage pour les toitures à pans et à 8 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.



La hauteur maximum des constructions annexes à l'habitation est fixée à 5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### ► Article A11 : Aspect extérieur

#### Généralités :

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

#### Implantations des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

#### Aspect des façades :

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

Pour les constructions agricoles fonctionnelles, les couleurs sombres seront privilégiées (vert kaki, marron, par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celle des constructions voisines et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

#### Aspect des toitures :

**Pour les constructions d'habitations**

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées que pour les extensions des constructions principales, les abris de porte d'entrée, et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent comporter un avant-toit de 0,80 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. La pente est libre pour les annexes.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être en cohérence avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

**Pour les constructions agricoles**

Les couvertures ne devront pas être de teinte vive, ni très claires. Une harmonie avec les teintes dominantes des couvertures environnantes devra être recherchée.

Les toitures seront à deux pans sauf pour les extensions qui pourront n'avoir qu'un seul 1 pan.

La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être compatible avec celle de la toiture existante.

*Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).*

**Aspect des clôtures :**

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m et doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,6 m peuvent être autorisées lorsqu'elles 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.

### ► Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendante des voies publiques.

### ► Article A13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies végétales seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain doivent être plantés et aménagés.

Les haies identifiées en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir leur conservation. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, elles pourront être supprimées à condition d'être reconstituées en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ► Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

## SECTION 4 - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

### ► ARTICLE A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

### ► ARTICLE A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

### ► Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N concerne notamment les bois et les cours d'eau.

La zone N comprend des sous-secteurs :

- **Nzh** : secteurs naturels concernés par des zones humides
- **Ne** : secteurs naturels d'intérêt écologique (sites Natura 2000)
- **NI** : secteur naturel de loisirs

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

#### ► Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### ► Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **En zone N :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

##### **En zone Nzh :**

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien et la valorisation des zones humides et à condition de préserver l'intérêt écologique de la zone.

##### **En zone Ne :**

Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à condition de préserver l'intérêt écologique de la zone

##### **En zone NI :**

Seuls sont autorisés les aménagements et installations légères, dès lors qu'ils sont temporaires et nécessaires à l'accueil et la pratique des loisirs.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **► Article N3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc...). Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules (dont le dimensionnement devra respecter les normes en vigueur concernant notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite).

#### **Dispositions concernant les voiries**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (dénéigement, ordures ménagères notamment).

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

En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.



## ► Article N4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, sinon la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisée dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur. Toutes les obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, 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.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5L /s/ha avec un débordement admis au-delà d'une pluie décennale.

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.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins, il est recommandé l'utilisation d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

### Électricité, téléphone, télécommunications, réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

► **Article N5 : Surface minimale des terrains**

Sans objet

► **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions principales doivent s'implanter, par rapport aux voies, emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, en retrait minimum de 3 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées de façon différenciée des règles édictées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la distance initiale existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

► **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Pour les annexes à l'habitation principale, les débordements sont pris en compte.

La distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

► **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

► **Article N9 : Emprise au sol**

Non règlementé

► **Article N10 : Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé

## ► Article N11 : Aspect extérieur

### **Généralités :**

Des adaptations aux dispositions architecturales pourront être admises pour les constructions publiques d'intérêt général ou ouvrages techniques.

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations et constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les antennes collectives sur les immeubles seront préférées aux antennes individuelles.

Les éléments de captage de l'énergie solaire, sont admis en toiture ou en façade à condition qu'ils s'intègrent au bâtiment.

### **Implantations des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout projet, un équilibre devra être trouvé entre les hauteurs d'affouillements et de remblaiements en vue de la meilleure adaptation au terrain naturel.

### **Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf de manière ponctuelle pour souligner des éléments architecturaux. Toutefois, le blanc pur est autorisé pour les menuiseries.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que les parpaings en ciment, briques creuses, agglomérés,.... est interdit.

Pour les constructions agricoles fonctionnelles, les couleurs sombres seront privilégiées (vert kaki, marron, par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celle des constructions voisines et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

### **Aspect des toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum : les petites croupes latérales sont autorisées dans la partie supérieure de la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées que pour les extensions des constructions principales, les abris de porte d'entrée, et pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent comporter un avant-toit de 0,80 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 60 %. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de toiture nouvelle devra respecter la pente de toiture de la construction existante. La pente est libre pour les annexes.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de la région ou d'aspect ardoises.

La teinte des couvertures doit s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes (tons brun ou gris). La polychromie n'est pas autorisée ; les différentes nuances d'un même ton peuvent être autorisées.

En cas de réhabilitation d'une toiture en ardoise ou tuile d'une construction traditionnelle existante, les matériaux utilisés devront être du même aspect que ceux d'origine.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, l'aspect des matériaux de la toiture nouvelle devra être en cohérence avec celle de la toiture existante.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant, destinés à couvrir une construction, est interdite en dehors de ceux nécessaires aux éléments de captage d'énergie solaire.

*Des adaptations aux règles définies pour les toitures pourront être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour la performance d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou en vue de favoriser la mise en place de dispositifs améliorant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).*

### **Aspect des clôtures :**

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Lors de la création des clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m et doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, biseaux de visibilité, courbe,...).

Des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,6 m peuvent être autorisées lorsqu'elles 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.

### **► Article N12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendante des voies publiques.

### **► Article N13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies végétales seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspect apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrain doivent être plantés et aménagés.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **► Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **SECTION 4 - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### **▶ ARTICLE N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

### **▶ ARTICLE N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.