

## REGLEMENT DU POS

### TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PUISEAUX.

#### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce plan d'occupation des sols (P.O.S.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R-111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111-15, R.111.21 rappelés ci-dessous, qui restent applicables.

#### Article R.111.2

Atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.

#### Article R-1 11.3

Terrains exposés à un risque naturel.

#### Article R.111.3.2

Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique : lorsqu'une opération ou des travaux soumis à autorisation ou permis peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le directeur des Antiquités (décret n°86-191 du 5 février 1986).

#### Article R.111.4 Accès et desserte des terrains par des voies publiques.

#### Article R.111.14 Participation aux réalisations d'équipements.

#### Article R.111.14.2 Protection de l'environnement.

#### Article R.111.15 Respect des directives d'aménagement national et cohérence avec les schémas directeurs

#### Article R.111.21 Respect des sites et paysages, intégration architecturales des bâtiments.

#### Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés

Le territoire couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont

- la zone UA,
- la zone UB,

- la zone UI.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont:

- la zone NA qui comporte un secteur NAI,
- la zone NC qui comporte un secteur Nca et un secteur NCb,
- la zone ND .

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## TITRE II ZONES URBAINES

### REGLEMENT DE LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

Cette zone correspondant au bourg est caractérisée par un bâti très dense et de qualité. Elle est entièrement située dans le périmètre de la ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain) dont les principales dispositions figurent dans les sections 1 et 2 de son règlement annexé au POS.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### Rappels

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les divisions de logements existants sont soumises à permis de construire.

3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir (au titre de la ZPPAU). Des photographies sont jointes à la demande d'autorisation de démolir.

4 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.

Les restaurations devront être exécutées dans le respect du caractère de l'architecture ancienne ou existante.

5 - Sur l'ensemble de la zone et au titre de la ZPPAU, les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Article UA 1 - Occupation et utilisations du sol admises

##### Sont admis:

- Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement, ...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 2,

- Les lotissements,

- les divisions de logements existants.

#### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits

2.1 Les constructions et Installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone:

- soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),

- soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques.

2.2 Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural urbain et paysager de la zone.

2.3 Les terrains de camping et de caravaning.

2.4 Le stationnement des caravanes isolées au-delà de 3 mois.

2.5 Les dépôts de caravanes.

2.6 Les carrières.

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

### Article UA 3 - Accès et voirie

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

### Article UA 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 - Assainissement

4.2.1 - Toute construction doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement (si celui-ci existe) en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations sont conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### 4.3 - Electricité et Télécommunication

Tout raccordement devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Pas de règles particulières pour les terrains branchés sur le réseau d'assainissement.

5.2 - En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, la superficie minimale est de 1 000 m<sup>2</sup>.

5.3 - Cet article ne s'applique pas pour les bâtiments annexes, les extensions du bâti existant ainsi que pour la reconstruction de bâtiment sinistré.

### Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément aux dispositions de la ZPPAU, les constructions à édifier sont implantées de telle sorte que le principe de « la construction à l'alignement » soit assuré soit par le bâtiment par lui-même soit par des annexes ou des murs de clôture maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 m.

L'alignement effectif des constructions voisines pourra être pris en compte.

### Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - Conformément aux dispositions de la ZPPAU, les constructions à édifier sont implantées de telle sorte que le principe de "l'ordre continu" sur voie soit assuré soit par le bâtiment par lui-même soit par des annexes ou des murs maçonnés d'une hauteur .

7.2 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle doit être à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Toutefois, une implantation déduite des constructions voisines ou de celles existantes avant travaux peut être acceptée.

Pour les annexes de petites dimensions, une implantation à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur est tolérée en fond de parcelle.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de règle particulière.

Article UA 9 - Emprise au sol Pas de règle particulière.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit.

10.2 - Hauteur maximale ou minimale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Cependant afin de permettre une meilleure adaptation avec le contexte environnant, la hauteur des constructions peut être déduite des constructions voisines, en minimum comme en maximum.

Conformément aux dispositions de la ZPPAU, les constructions nouvelles ne devront pas comporter plus de 2 niveaux + comble aménagé ou non. Exceptionnellement, en fonction du contexte environnant, il peut être construit des bâtiments de 3 niveaux + combles ( après avis de l'architecte des bâtiments de France). Ainsi, un immeuble à construire entre 2 mitoyens ne peut avoir à l'égout une hauteur inférieure à celle du bâtiment contigu le moins haut.

10.3 - La hauteur des bâtiments existants ou celle avant sinistre peut être reprise en cas de reconstruction.

10.4 - Conformément aux dispositions de la ZPPAU, la hauteur des constructions nouvelles pourra être limitée dans les cônes de vue.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit s'intégrer au site et à l'architecture environnante (article R.111.21 du code de l'urbanisme) et respecter les dispositions des articles 2 à 9 de la ZPPAU. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés.

Les restaurations, extensions et éventuelles modifications des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du bâti traditionnel (aspect des matériaux, forme générale des toitures, rythme et proportions des ouvertures).

11.2 - Les façades

Les finitions grésées ou grattées sont retenues pour les restaurations comme pour les constructions neuves. La couleur de référence est celle obtenue par le mélange de chaux grasse avec du sable. Les enduits Blancs ou blanc cassés sont interdits ainsi que les enduits gris à base de ciment.

Les murs en moellons sont soigneusement appareillés. Les joints ne sont pas traités en creux ou en relief. Ils doivent affleurer le nu extérieur des pierres.

L'emploi de pierres de taille restera limité et restera conforme aux usages et traditions locales.

Lorsque le niveau de plancher dépasse de plus de 30 cm le niveau la voie, le traitement de la façade est prolongé jusqu'au terrain naturel.

11.3 - Les toitures

La pente de toiture minimale est fixée à 40°, toutefois, la réalisation ou la reconstruction de toiture d'un autre type peuvent être autorisées en fonction de leur insertion dans l'environnement. Cet article ne s'applique pas pour les constructions existantes non conformes.

Celles des annexes et des constructions de faible emprise édifiées à l'arrière de la parcelle peuvent comporter une pente unique de 35° si la largeur du bâtiment ne dépasse pas 5m et si la hauteur à l'égout ne dépasse pas 2,5 m.

L'usage de matériaux traditionnels (petite tuile ou ardoise) est préconisé pour la réhabilitation partielle ou totale des toitures existantes. La petite tuile de terre cuite (70 éléments au m<sup>2</sup> reste préconisées pour la réalisation de toiture neuve. Toutefois, peuvent être admis, sous réserve d'un coloris approprié, les matériaux de substitution suivants:

- tuile plate de béton (68 éléments au m<sup>2</sup>),
- tuile plate (46 éléments au m<sup>2</sup>).

Les toits ne comportent pas de débords en pignon.

Les saillies des égouts n'excèdent pas 25 cm.

Les lucarnes sont exécutées en s'inspirant des modèles existants (lucarnes à fronton ou à capucine). Les lucarnes rampantes peuvent être admises lorsqu'elles ne modifient pas le caractère dominant de la toiture.

De même, les châssis de toit peuvent être admis si:

- la hauteur reste supérieure à la largeur (les châssis carrés de petites dimensions sont tolérés),
- si la surface unitaire reste inférieure à 1,10 m<sup>2</sup>,
- s'ils sont posés sans saillie par rapport au plan des chevrons,

- s'ils sont implantés en nombre limité en rapport avec la surface du pan de toiture considéré.

Les souches de cheminées sont simples, massives, bien proportionnées et réalisées en briques. Elles sont placées à proximité du faîtage et, lorsqu'elles sont en pignon, elles sont encastrées à son nu extérieur.

Les vérandas, verrières ou marquises sont tolérées lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis une voie.

#### 11.4 - Les ouvertures

Les baies nouvelles des bâtiments faisant l'objet d'une restauration doivent respecter les proportions et dimensions des ouvertures anciennes.

Les ouvertures sont plus hautes que larges (voir recommandations du règlement de la ZPPAU). Toutefois, les projets contemporains montrant la recherche d'intégration avec les constructions existantes peuvent comporter des proportions différentes.

Les portes d'entrées sont pleines ou partiellement vitrées.

Les portes de garages à deux ou quatre vantaux ne comportent pas d'oculus.

Les volets pleins ou persiennés ne comportent pas d'écharpes en Z.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de toutes teintes criardes.

#### 11.5 - Les constructions diverses

Les annexes sont traitées de façon comparable aux constructions principales.

Toutefois, l'usage de tôles ou de plaques de ciment peut être admis:

- lorsqu'elles sont masquées par des plantations,

- lorsqu'elles sont peu visibles des voies et habitations voisines,

- lorsqu'elles sont peintes ou enduites de façon à s'intégrer avec les constructions existantes.

Il est appelé que ces constructions sont soumises à déclaration de travaux, même en dessous de 20 m<sup>2</sup>.

#### 11.6 - Les antennes

Elles sont implantées de la manière la plus discrète possible.

Les antennes collectives sont obligatoires dans les lotissements.

#### 11.7 - Les clôtures

Les clôtures sur rue sont constituées de murs à l'alignement et d'une hauteur d'au moins 1,80 m. Ces murs en pierre ou en parpaings enduits sont traités comme les façades environnantes. Ils peuvent recevoir un couronnement en briques ou en tuiles plates.

Toutefois, des murets de 0,80 m surmontés de grilles peuvent être admis sur les tronçons de grande longueur et en fonction du contexte environnant.

Les portails, en bois plein ou en métal (grilles et plaques), sont peints de couleur identique à celle des menuiseries de façade.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être composées de grillage doublé de haies vives ou de mur enduit sur les deux faces. Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites à l'exception des parties enterrées ne dépassant pas de plus de 25 cm du sol.

### Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules des véhicules conséquent à la réalisation de nouveaux bâtiments d'habitation doit être assuré par la réalisation de une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette créé avec un minimum de une place par logement.

Il n'est pas fixé de règle dans le cas de réhabilitation, de restauration, d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant.

### Article UA 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les espaces libres feront l'objet de plantations.

13.2 - Un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements piétons, aires de jeux, de stationnement créés, doit être joint à toute demande d'autorisation de construire, de lotir et de tous modes d'utilisation du sol.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Article UA 15 - Dépassement du C.O.S.                      Sans objet.

## REGLEMENT DE LA ZONE UB

### Caractère de la zone

Cette zone proche du centre bourg et des équipements est destinée à recevoir à la fois des habitations individuelles groupées et éventuellement de petits immeubles collectifs ainsi que des activités artisanales, de commerce et de service. Le réseau d'assainissement existe sur la plus grande partie de cette zone.

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

#### Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (dans le périmètre de la ZPPAU).
- 3 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres, sont soumis à autorisation.
- 4 - Les divisions de logements existants sont soumises à permis de construire.
- 5 - A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

##### Sont admis :

- 1.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, garages collectifs, stationnement... ) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 2.
- 1.2 - Les lotissements.
- 1.3 - Les divisions de logements existants.
- 1.4 - Les extensions des équipements et installations existants ainsi que les équipements et installations liés aux loisirs et aux activités sportives et dont le programme reste en adéquation au site en zone Ubh.

#### Article UB 2 - Occupations et utilisations du soi interdites

##### Sont interdits:

- 2.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
  - soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
  - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques.
- 2.2 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 2.3 - Le stationnement des caravanes isolées au-delà de 3 mois.
- 2.4 - Les dépôts de caravanes.
- 2.5 - Les carrières.

2.6 - Les constructions et aménagements non visés au UB 1 pour le secteur UBh.

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

### Article UB 3 - Accès et voirie

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

### Article UB 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 - Assainissement

4.2.1 - Toute construction, y compris pour celle édifiée en 2ème rang, doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement (si celui-ci existe) en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations sont conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### 4.3 - Electricité et Télécommunication

Tout raccordement devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Lorsque les réseaux publics sur lesquels se raccorde le projet sont en souterrain, l'extension des réseaux est réalisée en souterrain.

### Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir au minimum 10 mètres de largeur de façade sur rue.

5.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 800 m<sup>2</sup>. Cette surface est ramenée à 400 m<sup>2</sup> dans le cas de collectifs.

5.3 - En cas de non-raccordement du réseau d'assainissement, la superficie minimale est de 1 000 m<sup>2</sup> pour l'unité foncière globale.

5.4 - Cet article ne s'applique pas pour les bâtiments annexes, les extensions du bâti existant ainsi que pour la reconstruction de bâtiment sinistré.

### Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 m à partir de l'alignement des voies publiques.

Les constructions principales doivent être implantées en fonction des implantations voisines existantes. A cet effet, une implantation particulière pourra être imposée afin de maintenir ou prolonger la continuité urbaine.

A défaut, elles sont implantées:

- soit à l'alignement,
- soit à la marge de recul figuré au plan.

De ce cas, le traitement de la bande de terrain compris entre la façade et l'alignement est précisé.

Ces règles ne sont pas applicables dans les cas suivants:

- les équipements publics,
- les annexes, garages,
- les aménagements ou extensions de bâtiments existants,
- les reconstructions après sinistre.

## Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Elles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la longueur de façade sur voie du terrain est inférieure à 20 mètres.

7.2 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle doit être à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite quelle que soit la hauteur totale. Toutefois, une implantation déduite des constructions voisines peut être acceptée.

Pour les annexes de moins de 9 m<sup>2</sup>, une implantation à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur prise à l'égout est tolérée en fond de parcelle.

7.3 - Dans le secteur 2 de la Z.P.P.A.U., une implantation particulière peut être autorisée ou imposée afin de maintenir ou prolonger la continuité urbaine.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de règle particulière.

Article UB 9 - Emprise au sol Pas de règle particulière.

## Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit.

### 10.2 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions individuelles ne doit pas excéder 5 mètres. Cette hauteur peut être portée à 7 mètres pour des opérations groupées ou pour des constructions adossées à une maison existante et à 10 m pour la maison de retraite.

Cependant afin de permettre une meilleure adaptation avec le contexte environnant, la hauteur des constructions peut être déduite des constructions voisines, en minimum comme en maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise ou de grande hauteur ainsi que pour des installations diverses nécessaires au fonctionnement des sièges d'exploitation (séchoirs, silos...).

10.3 - Conformément aux dispositions de la ZPPAU, la hauteur des constructions nouvelles pourra être limitée dans les cônes de vue.

## Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit s'intégrer au site et à l'architecture environnante (article R.111.21 du code de l'urbanisme) et respecter les dispositions des articles 2 à 9 de la ZPPAU.

Dans le périmètre de la ZPPAU, les dispositions de l'article UA 11 s'appliquent.

11.2 - Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle devra être tel qu'il permette une bonne adaptation de la construction au terrain naturel. A cet effet, toute surélévation supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau général du sol environnant peut être interdite notamment dans le cas de terrain plat.

### 11.3 - Matériaux

11.3.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc.... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.3.2 - Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en oeuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé (le remplacer par un ton grège ou sable).

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

Pour les annexes, l'usage de plaques de ciment pour les murs ou de tôles pour la toiture est toléré lorsqu'elles sont peintes ou enduites de façon à s'intégrer avec les constructions existantes.  
Pour les hangars, l'usage de tôles peintes est toléré.

#### 11.4 - Toitures:

Cet article ne s'applique pas pour les constructions existantes non conformes.

Les toitures de toutes les constructions à usage d'habitation. doivent avoir

- une pente de 40°

- une couverture en ardoise, en tuile ou en matériaux similaires présentant le même aspect général.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Cet article 11 ne s'applique pas pour les constructions vitrées sous réserve qu'elles s'intègrent en dimension et en pente de toiture avec l'environnement et le bâti existant.

#### 11.5 - Antennes

Elles sont implantées de la manière la plus discrète possible.

Les antennes collectives sont obligatoires dans les lotissements de plus de 10 lots ou les résidences de plus de 10 logements.

#### 11.6 - Clôtures

Les clôtures sur rue sont aussi simples et sobres que possible.

S'il est fait usage :

- de murs bahuts, leur hauteur ne devra pas être supérieure à 60 cm.

- de murs pleins en maçonnerie, ils auront une hauteur minimale de 1,60 mètres.

Les clôtures séparatives sont implantées sur limites. Elles peuvent être composées de grillage doublé de haies vives ou de mur enduit sur les deux faces. Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites à l'exception des parties enterrées ne dépassant pas de plus de 25 cm du sol.

#### Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

- pour les bâtiments à usage d'habitation une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de une place par logement.

- dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

#### Article UB 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les surfaces libres de construction et notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 - Un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements piétons, aires de jeux, de stationnement créés, doit être joint à toute demande d'autorisation de construire, de lotir et de tous modes d'utilisation du soi.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol Sans objet.

Article UB 15 - Dépassement du C.O.S. Sans objet.

## REGLEMENT DE LA ZONE UI

### Caractère de la zone

Cette zone est une zone d'activités déjà en grande partie occupée, qui peut accueillir des établissements industriels, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

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

### Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers (parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie, est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur pour un exhaussement, la profondeur pour un affouillement est supérieure à deux mètres), sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1.1 - Sont admis :

##### 1.1.1 - Les constructions et installations à usage :

- industriel ou artisanal, classés ou non,
- d'entrepôt,
- de commerce,
- de bureau,
- d'équipement public telles que station d'épuration,
- de service
- de stationnement de véhicules.

##### 1.1.2 - Les installations et travaux divers définis ci-dessus au rappel 1.

##### 1.1.3 - Les lotissements à usage d'activités.

##### 1.1.4 - Les modifications, améliorations et extensions limitées de constructions à usage d'habitation existantes et leur reconstruction après sinistre.

#### 1.2 - Toutefois, sont admis sous condition :

##### 1.2.1 - Les équipements (restaurants d'entreprise, services sociaux... ) ainsi que les aires de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.

##### 1.2.2 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements. Elles sont intégrées dans le volume industriel.

## Article UI 2 - Occupations et utilisations du soi interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UI 1 ci-dessus et notamment:

- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de caravanning et de camping,
- les carrières ...
- Les constructions ou installations susceptibles d'apporter des nuisances olfactives ou auditives dans le secteur UIa.

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

### Article UI 3 - Accès et voirie

3.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées et les carrefours desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir les caractéristiques suffisantes de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent-être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre d'un point situé sur l'axe de l'entrée et en retrait de 3 mètres de la limite de la chaussée,
- les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres dangereuses sur la voie.

### Article UI 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

4.1.1 - Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

4.1.2 - Les autres installations telles que logements, cantine, bureaux, etc... doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1 - Eaux usées industrielles

L'assainissement des eaux usées industrielles devra se faire suivant les prescriptions du règlement communal d'assainissement.

##### 4.2.2 - Eaux usées domestiques

Elles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. De plus, les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

#### 4.3 - Electricité et Télécommunication

Tout raccordement devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Lorsque les réseaux publics sur lesquels se raccorde le projet sont en souterrain, l'extension des réseaux est réalisée en souterrain.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains Néant.

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement et à 10 mètres de l'axe des voies à l'exception des constructions de faible importance (locaux destinés au contrôle des entrées, par exemple) et sous réserve que la visibilité soit assurée.

6.2 - Une implantation particulière peut être autorisée ou imposée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions voisines existantes.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - La distance ce de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

7.2 - Les ouvrages de grande hauteur et faible emprise comme les silos et autres installations de stockage, les portiques.... ainsi que les ouvrages tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas d'observation particulière.

Article UI 9 - Emprise au sol Pas d'observation particulière.

Article UI 10 - - Hauteur maximale des constructions Pas d'observation particulière.

Conformément aux dispositions de la ZPPAU, la hauteur des constructions nouvelles pourra être limitée dans les cônes de vue.

Article UI 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit s'intégrer au site et à l'architecture environnante (article R.111.21 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement en général ; elles présenteront pour cela une architecture simple et soignée s'intégrant bien au caractère d'une zone industrielle. Les bardages ou enduits comportant plusieurs couleurs ne seront acceptés qu'avec un projet architectural montrant leur intégration dans l'environnement et la prise en compte des cônes de vue.

Clôtures

- Ces clôtures devront, dans la mesure du possible, être constituées de haies vives de 1,80 mètre de hauteur maximum.
- Lorsqu'une clôture sur rue est nécessaire, elle doit être sobre, de forme simple et de couleur discrète.
- S'il n'est pas édifié de clôtures, la limite de propriété est matérialisée par un traitement paysager.
- Les clôtures en limites séparatives sont constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et éventuellement d'un grillage.
- Les clôtures en planches de ciment sont interdites à l'exception d'une planche de soubassement d'une hauteur égale à 30 cm hors sol.

Article UI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Article UI 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et parkings plantés.

13.2 - Un projet de plantation accompagné d'un relevé des arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

13.3 - La zone comprise entre l'alignement et la clôture doit être plantée ou seulement engazonnée si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès et aux carrefours.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Article UI 15 - Dépassement du C.O.S.                      Sans objet.

## TITRE III - ZONES NATURELLES

### REGLEMENT DES ZONES NA

#### Caractère de la zone

Ces zones sont destinées à accueillir une urbanisation future à dominante d'habitat ou d'activité pour la NAI. Elles ne sont pas ou peu équipées.

Les zones NAa doivent être urbanisées de façon contrôlée et organisée. Les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées mais les opérations de lotissement ou d'habitat groupé peuvent y être acceptées sans modification du pos à condition:

- qu'elle s'intègre à un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone,
- qu'elle porte sur une surface de l'ordre d'un hectare ou sur la superficie du reste de la zone non encore urbanisée.
- que soient réalisés la part correspondante des équipements nécessaires et correspondant aux besoins de l'ensemble de la zone.

Les zones Nab et NAI sont urbanisables après modification du POS.

Pour chaque zone, le schéma d'organisation montrera l'intégration dans l'environnement et la prise en compte des cônes de vues tels que décrits dans la ZPPAU et reportés sur le plans des servitudes. Ainsi, la zone NA du "Sentier de la Butte" est grevée par une servitude de cône de vue (S3b) rendant inconstructible un espace longeant la voie départementale. Le schéma présentera également les liaisons piétonnes et routières avec l'urbanisation existante ainsi que les amorces de liaison pour d'éventuelles extensions.

Les équipements ne sont pas envisagés par la commune. Ils sont assurés dans les conditions prévues par l'article R.332.6 du code de l'urbanisme sur les participations. Pour ce qui concerne les eaux pluviales, un schéma d'évacuation sera présenté et comportera un système de stockage et régulation des volumes rejetés.

Le règlement des zones NA est celui de la zone UB.

Le règlement de la zone NAI est celui de la zone UI.

Conformément aux dispositions de la ZPPAU, la hauteur des constructions nouvelles pourra être limitée dans les cônes de vue.

## REGLEMENT DE LA ZONE NC

### Caractère de la zone

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal principalement affectées aux exploitations agricoles qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.  
Elle comporte un sous secteur NCa qui correspond au périmètre de protection du forage et des secteurs NCb dans lesquels la réalisation de hangars isolés est tolérée.

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

#### Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres, sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les coupes et abatages d'arbres sont soumis autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'arrêté préfectoral du 28 juin 1978.
- 5 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

#### Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1.1 - Ne sont admises que les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone (bâtiments et installations agricoles) ou à l'exploitation d'une richesse naturelle et la réalisation de hangars à proximité des exploitations existantes.

1.2 - Toutefois, sont admis sous condition:

les habitations des exploitants agricoles de la zone à condition:

- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation de façon à former un groupement architectural unique avec ceux-ci,

- qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent. :

l'extension, la restauration et l'aménagement des bâtiments existants pour un usage autre qu'agricole sous réserve que le nouvel usage conséquent à cette restauration ne gêne pas ou ne compromette pas les activités agricoles voisines. Si cette restauration nécessite une extension, celle-ci ne peut être que limitée.

les ouvrages d'utilité publique ( station d'épuration,...) et les ouvrages publics de faible emprise (tels que pylônes électriques, transformateurs, etc...) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

les installations classées si elles sont nécessaires:

- aux exploitations agricoles de la zone sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger ou inconvénients incompatible avec le caractère de la zone

- soit pour le voisinage,

- soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques,

- soit pour la protection de la nature et de l'environnement,

- soit pour la préservation des sites

- à l'exploitation d'une richesse naturelle sous réserve qu'elle ne nuise pas à l'économie agricole et qu'elle respecte les conditions définies ci-dessus.

la reconstruction de bâtiment après sinistre.

#### Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

2.1 - Sont interdits:

les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 et notamment:

- les lotissements en vue de la construction (r.315.54 du code de l'urbanisme)
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les hangars isolés en dehors des zones NCb,
- les dépôts ou entrepôts,
- les parcs d'attraction, etc...,
- les exhaussements et les affouillement du sol, qui ne soient pas liés à l'exploitation agricole ou d'une richesse naturelle,

2.2 - Dans le secteur Nca, à l'intérieur du périmètre de protection du forage d'alimentation en eau potable, les puits et forages absorbants qu'ils soient agricoles, industriels ou domestiques.

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

### Article NC 3 - Accès et voirie

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

### Article NC 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif de distribution.

#### 4.2 - Assainissement

4.2.1 - A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eau est interdite.

#### 4.3 - Electricité et Télécommunication

Tout raccordement devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Lorsque les réseaux publics sur lesquels se raccorde le projet sont en souterrain, l'extension des réseaux est réalisée en souterrain.

Tout raccordement d'installation de pompage est réalisé en souterrain

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains                      Pas de règle particulière.

Article NC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de règle particulière.

Article NC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Elles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la longueur de façade sur voie du terrain est inférieure à 20 mètres.

7.2 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle doit être à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. Toutefois, une implantation déduite des constructions voisines peut être acceptée.

Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de règle particulière.

Article NC 9 - Emprise au sol Pas de règle particulière.

Article NC 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 5 mètres.

10.3 - Conformément aux dispositions de la ZPPAU, la hauteur des constructions nouvelles pourra être limitée dans les cônes de vue.

Article NC 11 - Aspect extérieur

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit s'intégrer au site et à l'architecture environnante (article R.111.21 du code de l'urbanisme); le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels.

11.2 - Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas être situé à plus de 0,60 mètre au-dessus du niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.3 - Matériaux

11.3.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.2 - Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains ne sont admis que si leur mise en oeuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé (le remplacer par un ton grège ou sable).

11.4 - Toitures des bâtiments à usage d'habitation :

- leurs pentes sont au minimum de 35°,
- les matériaux de couverture utilisés sont:
  - soit de la tuile de ton brun-rouge,
  - soit de l'ardoise,
- ou des matériaux similaires présentant le même aspect général.
- les débords de toiture en pignon sont interdits.

11.5 - Clôtures

Les clôtures sur rue sont aussi simples et sobres que possible.

S'il est fait usage :

- de murs bahuts, leur hauteur ne devra pas être supérieure à 60 cm.

- de murs pleins en maçonnerie, ils auront une hauteur minimale de 1,60 mètres.

Les clôtures séparatives sont implantées sur limites. Elles peuvent être composées de grillage doublé de haies vives ou de mur enduit sur les deux faces. Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites à l'exception des parties enterrées ne dépassant pas de plus de 25 cm du sol.

Article NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation publique.

Article NC 13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme qui 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.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - Possibilités maximales d'occupation du soi

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Article NC 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

## REGLEMENT DE LA ZONE ND

### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la ville qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la qualité de ses sites et paysages.

Les constructions sont en règle générale interdites. Cependant dans la zone NDa sont autorisées les installations et constructions destinées à accueillir des équipements publics de loisirs et de santé.

Certaines parties sont incluses dans le périmètre de la ZPPAU et concernées par des cônes de vue remarquable

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

#### Rappels

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du soi à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres, sont soumis à autorisation.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

5 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

5 - A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites que :

1.1 - La restauration et l'extension limitée des constructions existantes.

1.2 - Les constructions ou installations directement liées et nécessaires à la pratique d'activités de plein air ou de loisirs.

1.3 - la reconstruction de bâtiments après sinistre.

#### Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites:

- les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées l'article ND 1,
- les lotissements en vue de la construction,
- les installations industrielles classées ou non,

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

#### Article ND 3 - Accès et voirie

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

#### Article ND 4 - Desserte par les réseaux

##### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif de distribution.

##### 4.2 - Assainissement

4.2.1 - A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### 4.3 - Electricité et Télécommunication

Tout raccordement devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Lorsque les réseaux publics sur lesquels se raccorde le projet sont en souterrain, l'extension des réseaux est réalisée en souterrain.

#### Article ND 5 - Caractéristiques des terrains Pas de règle particulière.

#### Article ND 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de règle particulière.

#### Article ND 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Elles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la longueur de façade sur voie du terrain est inférieure à 20 mètres.

7.2 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle doit être à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. Toutefois, une implantation déduite des constructions voisines peut être acceptée.

#### Article ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de règle particulière.

#### Article ND 9 - Emprise au sol Néant.

#### Article ND 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit.

##### 10.2 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 5 mètres.

10.3 - Conformément aux dispositions de la ZPPAU, la hauteur des constructions nouvelles pourra être limitée dans les cônes de vue.

#### Article ND 11 - Aspect extérieur

Chaque projet (y compris les équipements techniques) est accompagné d'un projet paysager montrant l'intégration et notamment par rapport aux voies de circulation.

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit s'intégrer au site et à l'architecture environnante (article R.111.21 du code de l'urbanisme); le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels.

#### Article ND 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Article ND 13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme qui 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.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article ND 14 - Possibilités maximales d'occupation du soi

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

#### Article ND 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.