

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

## **ZONE N**

### **Zone naturelle et forestière**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois, forêts et abords des cours d'eau, lesquels territoires méritent d'être protégés en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones ou des écrans végétaux.

Elle comprend :

- un **secteur Ni** compris dans le secteur inondable.
- un **secteur Nc** comprenant les constructions existantes non desservies par les réseaux ou dispersées.
- un **secteur Ncl** réservé aux activités de loisirs liées au centre équestre.

**Des dispositions particulières peuvent s'appliquer aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique, urbanistique ou végétal en vertu des objectifs de qualité exprimés dans les orientations architecturales et paysagères (voir document orientations d'aménagement) et en s'appuyant sur les fiches paysages.**



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

### **ARTICLE N 1 Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf :

- celles autorisées à l'article N 2,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement, sont autorisés :**

**Dans la zone N et tous ses secteurs :**

- les exhaussements et affouillements liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement autorisé dans la zone, dans la limite de 1 m de hauteur pour les exhaussements (0.30 m en Ni), mesurée à partir du niveau du terrain naturel. Les exhaussements nécessaires à la réalisation des voiries ou aux équipements publics ou d'intérêts collectifs ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable,
- les constructions destinées au logement ou l'abri des animaux de prés, notamment des chevaux (sauf en secteur Ni).

**Dans la zone N stricte hors secteurs Nc, Ncl et Ni :**

- Les constructions liées à l'exploitation forestière.
- Les aires de stationnement.
- Les annexes des constructions existantes situées en zone U, Ui et Uci.

**En secteurs Ncl et Nc :**

- Les rénovations, les extensions et les annexes des constructions existantes.
- Les constructions et installations liées aux activités du centre équestre uniquement en secteur Nc.

**En secteur Ni :**

- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisés que s'il est démontré techniquement que le projet ne pouvait pas se faire hors zone inondable et sous réserve qu'il n'y ait pas occupation humaine permanente.

De plus, le niveau du plancher le plus bas doit se situer au moins 0,30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

***Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers :***

*Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le rapport de présentation (fiches paysages) en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*



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

### **ARTICLE N3 Accès et voirie**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux constructions qu'elles doivent desservir et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N4 Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe et en capacité suffisante.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

#### **Eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée gravitairement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Si le raccordement gravitaire n'est pas possible, tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

## **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel des terrains.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être soit s :

- infiltrées sur la parcelle, si la nature du sol et du sous sol le permet,
- stockées dans des citernes, d'une capacité suffisante, de préférence enterrées pour une utilisation ultérieure,
- rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale.

Les eaux pluviales non propres seront collectées afin d'être traitées (dessableur, séparateur à hydrocarbures) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales non propres, à laquelle s'ajouterait le rejet d'eaux pluviales propres qui n'aurait pu être géré sur la parcelle, dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale ne pourrait être supérieur à 10 l/s et par hectare de terrain ; l'éventuel raccordement au réseau d'eau pluviale restant à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

**De plus, en cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation concernant une superficie urbanisée d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.**

### Réseaux fluides (Electricité – téléphone...)

La mise en souterrain des nouvelles installations de réseaux fluides (lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension...) ainsi que leurs branchements est obligatoire sauf difficultés techniques.

### ARTICLE N5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

### ARTICLE N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures, les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou pour l'implantation d'ouvrages publics ou collectifs, si l'économie du projet le justifie.

## **ARTICLE N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Principes:**

#### **Zone N et secteurs Ni :**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

#### **Secteurs Nc et Ncl :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

. les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,

### **Exceptions:**

Peuvent être exemptés de la règle de recul, les ouvrages ou bâtiments publics ou d'intérêts collectifs de faible emprise si l'économie du projet le justifie.

**Secteurs Nc :** l'implantation en limite séparative est autorisée pour l'extension de la construction principale située elle-même en limite séparative.

**Secteurs Ni :** les abris de jardins peuvent être édifiés en limite séparative.

## **ARTICLE N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **ARTICLE N9 Emprise au sol**

Il n'est pas imposé de prescription particulière sauf pour :

- les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré qui sont limités à 8 m<sup>2</sup>.
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable qui sont limités à 6 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N10 Hauteur des constructions**

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Par ouvrages techniques et autres superstructures on entend :

- . les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation,
- . les antennes, les paratonnerres.

La hauteur des constructions ou des installations ne doit pas excéder 9 m, sauf en secteur Nc où les extensions peuvent être plus hautes dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Cependant, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 2,50 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **ARTICLE N11 Aspect extérieur**

### **Généralités**

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées au regard des objectifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères ». Elles pourront s'appuyer sur le repérage des éléments notoires et leur description figurant dans les fiches paysages.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, notion d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources, utilisation de matériaux renouvelables...) qui se traduisent par un aspect particulier.

### **Toitures**

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

#### **Matériaux de couverture des toitures à pente**

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que les plaques translucides sauf pour les bâtiments d'activités (de loisirs) et pour les vérandas et toits de piscines.

### Matériaux et couleurs

**Secteur Ni** : les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau.

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- . les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- . l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- . les bardages d'aspect métallique sauf pour les bâtiments liés à l'activité forestière ou cynégétique.

### Clôtures donnant sur les voies ou les espaces publics

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et l'environnement immédiat.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les éléments de clôture maçonnés seront de la même teinte que les murs de façades des constructions.

### Divers

Les citernes de gaz ou de mazout ou de récupération d'eaux pluviales doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte. Elles pourront notamment être masquées par des végétaux.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

### ARTICLE N12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement et de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

### ARTICLE N13 Espaces libres et plantations

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées au regard des objectifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères ». Elles pourront s'appuyer sur le repérage des éléments notoires et leur description figurant dans les fiches paysages.

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

### **ARTICLE N14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

En zone N, et secteur Ni : Néant

En secteur Nc, le COS est fixé à 0,20

En secteur Ncl, le COS est fixé à 0,10

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

## **ZONE A**

### **Zone agricole**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles.

Elle comporte :

- un secteur Ai compris dans le secteur inondable,
- un secteur Az qui correspond à la ZPS et à la ZNIEFF,
- un secteur Azi cumulant les caractéristiques des 2 secteurs précédents.

*Des dispositions particulières peuvent s'appliquer aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique, urbanistique ou végétal en vertu des objectifs de qualité exprimés dans les orientations architecturales et paysagères (voir document orientations d'aménagement) et en s'appuyant sur les fiches paysages.*



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

### **ARTICLE A 1 Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf

- celles énoncées à l'article A 2 et :

- **en zone A et secteur Az :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

### **ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- **En zone A et secteur Az :**

- Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole et si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation. (a)

- Les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole tels que les gîtes ruraux et les locaux pour vendre des produits de la ferme par exemple, seulement dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.(b)

- Les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré.

- Les exhaussements et affouillements de sols liés :

- à la réalisation d'une construction ou d'un équipement autorisé dans la zone
- aux bassins de rétention.

Les exhaussements sont limités à 1 m de hauteur (mesurés à partir du niveau du terrain naturel) sauf pour la voirie et les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : bassin de rétention).

- **En secteurs Ai et Azi :**

- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seulement s'il est démontré techniquement que le projet ne pouvait pas se faire hors zone inondable et sous réserve qu'il n'y ait pas occupation humaine permanente.

- Les constructions citées aux (a) et (b) autorisés en zone A et les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ne sont autorisées que si elles sont liées à un site d'exploitation existant (les nouveaux sites d'exploitations sont interdits).

**En secteur Ai uniquement (et non Azi).**

- Les affouillements

- Les exhaussements des sols indispensables :

- à la réalisation d'une construction ou d'un équipement autorisé dans la zone
- aux bassins de rétention.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le

ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

Les exhaussements sont limités à 0,30 m de hauteur (mesurés à partir du niveau du terrain naturel) sauf pour la voirie et les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : bassin de rétention).

Le niveau du plancher le plus bas doit se situer au moins à 0,30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

***Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers :***

*Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le rapport de présentation (fiches paysages) en application du 7° de l'article L123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

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

### **ARTICLE A 3 Accès et voirie**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux constructions qu'elles doivent desservir et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe et en capacité suffisante.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.



## Assainissement

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée gravitairement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Si le raccordement gravitaire n'est pas possible, tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées, des eaux de piscines, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel des terrains.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être soit s :

- infiltrées sur la parcelle, si la nature du sol et du sous sol le permet,
- stockées dans des citernes, d'une capacité suffisante, de préférence enterrées pour une utilisation ultérieure,
- rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale.

Les eaux pluviales non propres seront collectées afin d'être traitées (dessableur, séparateur à hydrocarbures) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales non propres, à laquelle s'ajouterait le rejet d'eaux pluviales propres qui n'aurait pu être géré sur la parcelle, dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale ne pourrait être supérieur à 10 l/s et par hectare de terrain ; l'éventuel raccordement au réseau d'eau pluviale restant à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

**De plus, en cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation concernant une superficie urbanisée d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écristement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.**



### Réseaux fluides (Electricité – téléphone...)

La mise en souterrain des nouvelles installations de réseaux fluides (lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension...) ainsi que leurs branchements sont obligatoires afin de limiter l'atteinte à l'environnement, sauf difficultés techniques.

### ARTICLE A 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

### ARTICLE A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Principes :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Par rapport aux voies, les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement sauf impératif technique ou situation foncière irrémédiable à justifier.

#### Exceptions :

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.
- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

### ARTICLE A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Principes :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour toutes les constructions, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être également inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4 m.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- . les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,
- . toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

#### Exceptions :

a) **En secteur Az** : lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone N, les constructions et installations doivent être implantées à 20 m de cette limite.

b) Peuvent être implantés en limite séparative :

- les ouvrages publics ou d'équipements collectifs si l'économie du projet le justifie.
- les abris de jardin à la condition qu'ils ne soient pas implantés dans la prolongation directe d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6 m de la limite séparative.

c) Les piscines doivent être implantées en respectant une distance minimum de 2 m. Celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.

### **ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

### **ARTICLE A 9 Emprise au sol**

Il n'est pas imposé de prescription particulière sauf pour :

- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable qui sont limités à 6 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 10 Hauteur des constructions**

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ou des installations ne doit pas excéder par rapport au sol naturel :

. constructions autres qu'agricoles : 6 m à la sablière, Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

. constructions agricoles : 14 m jusqu'au sommet, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Par ouvrages techniques et autres superstructures on entend :

- . les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation,
- . les antennes, les paratonnerres.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins et tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 2,50 m.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 2,50 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

### **ARTICLE A 11 Aspect extérieur**



## **Généralités**

Les constructions, y compris les annexes, sauf les bâtiments agricoles, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées au regard des objectifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères ». Elles pourront s'appuyer sur le repérage des éléments notoires et leur description figurant dans les fiches paysages.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, notion d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources, utilisation de matériaux renouvelables...) qui se traduisent par un aspect particulier.

## **Toitures**

### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

### **Matériaux de couverture des toitures à pente**

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Les plaques translucides ne sont autorisées que pour les bâtiments agricoles.

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les toitures des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface non accolées au bâtiment principal et pour les toitures des vérandas et les toits de piscine.

## **Matériaux et couleurs**

**Secteurs Ai et Azi** : les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau.

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les installations d'ensilage seront recouvertes de matériaux mats.

Les couleurs devront être choisies de manière à faciliter l'intégration paysagère.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- . les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- . l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- . les bardages d'aspect métallique sauf pour les bâtiments agricoles.

### Clôtures donnant sur les voies ou les espaces publics

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et l'environnement immédiat.

Les clôtures maçonnées seront de la même teinte que les murs de façade des constructions.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### Divers

Les citernes de gaz ou de mazout ou de récupération d'eaux pluviales doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte. Elles pourront notamment être masquées par des végétaux.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

### ARTICLE A 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement et de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs (véhicule agricole) que pour celui des visiteurs (livraisons).

### ARTICLE A 13 Espaces libres et plantations

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés notamment pour les bâtiments ou installations agricoles.

Chaque ensemble ou construction fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments.

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

Envoyé en préfecture le 03/12/2021  
Reçu en préfecture le 03/12/2021  
Affiché le   
ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

**ARTICLE A 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.