

# **COMMUNE DE ST GERMAIN LE CHÂTELET**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **RÈGLEMENT**

#### **SOMMAIRE**

---

TITRE I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	2
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES U .....	4
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB et UC	
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER AU .....	10
TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES A .....	14
TITRE V — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES N .....	18

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### ARTICLE 1 — PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

---

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-27, à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du code de l'urbanisme, rappelés en annexe, qui demeurent applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 2 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- une zone urbaine U, recouvrant le centre ancien du village (zone Ua) ainsi que les extensions plus récentes sous forme d'habitat pavillonnaire (zone Ub), d'habitat collectif (zone Uc) ou de secteur d'activités (zone Ui) ;
- une zone à urbaniser AU, constructible sous conditions ;
- une zone agricole A, protégée en raison de sa valeur agronomique ;
- une zone naturelle N, protégée en raison de sa valeur biologique et paysagère ou de son caractère boisé.

### ARTICLE 3 — ADAPTATION MINEURES

---

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### ARTICLE 4 — RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS PAR SINISTRE

---

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

### ARTICLE 5 — TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

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.

## ARTICLE 6 — DISPOSITIONS RELATIVES À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Toute découverte de vestiges archéologiques doit être signalée sans délai au service compétent de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En application de l'article L.421-2-4, les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant la fin des fouilles archéologiques préventives lorsque celles-ci ont été prescrites.

## TITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Les zones U sont les zones urbanisées constituées de constructions anciennes ou récentes habitations, bâtiments agricoles, artisanaux ou commerciaux. Elles se distribuent sur quatre secteurs :

- un secteur historique Ua,
- un secteur résidentiel Ub,
- un secteur destiné à l'habitat collectif Uc,
- un secteur d'activités Ui.

Les modalités d'urbanisation du secteur du chemin de la Combe situé en zone Ua sont décrites dans le dossier des orientations d'aménagement du dossier de PLU.

#### SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

##### ARTICLE U1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

**Sont interdits :**

- 1.1** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, sauf dans le secteur Ui.
- 1.2** — Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U2.
- 1.3** — Le stationnement des caravanes plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non.
- 1.4** — Les dépôts de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5** — Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

##### ARTICLE U2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

**Sont admis :**

- 2.1** — Les constructions à usage d'habitation, sauf en zone Ui.
- 2.2** — Les constructions à usage de commerce.
- 2.3** — Les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec le voisinage des habitations.

- 2.4 —** Les constructions nécessaires à l'activité agricole, dans les limites fixées par le règlement sanitaire départemental.
- 2.5 —** Les constructions abritant les activités artisanales compatibles avec le voisinage des habitations.
- 2.6 —** L'édification de clôtures.
- 2.7 —** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones U.
- 2.8 —** La démolition de tout ou partie des constructions, un permis de démolir étant exigé pour les édifices antérieurs à 1945.
- 2.9 —** Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, entrepôts, remises liées à un commerce de détail, industrie ou artisanat en activité dans la zone, à condition qu'ils s'harmonisent avec le milieu et les constructions avoisinantes. Elles seront de préférence accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.

Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles U1 et U2 et dans le respect des règles de la zone.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE U3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS**

---

- 3.1 —** 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, figurant en annexe du présent règlement.
- 3.2 —** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une plate-forme dégagée d'au moins 3 mètres pour un logement, de 4 mètres pour deux logements et de 5 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.3 —** Dans le secteur Ui, les accès doivent être adaptés au type de circulation induite par les activités envisagées.
- 3.4 —** La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 4.1 et 4.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

### **ARTICLE U4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **4.1 — Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

#### **4.2 — Électricité et télécommunication**

Les branchements électriques et téléphoniques des nouvelles constructions seront de préférence souterrains.

#### **4.3 — Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires doit être subordonnée à un pré traitement approprié. Si nécessaire, une convention de rejet devra être établie avec le service compétent.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la réglementation sanitaire et au règlement d'assainissement collectif et autonome de la Communauté de Communes.

#### **4.4 — Evacuation des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées vers le réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

---

### **ARTICLE U5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

**Non réglementé.**

---

### **ARTICLE U6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en respectant un recul sensiblement égal à celui des bâtiments qui les jouxtent (alignement de fait).

En l'absence de constructions voisines ou d'alignement de fait, le recul sera de 3 mètres au moins et de 10 mètres au plus par rapport aux limites d'emprises des voies publiques, sauf dans la zone Ui où ne s'applique qu'un recul minimum de 5 mètres.

**Les annexes non habitables peuvent s'implanter jusqu'en limite.**

---

### **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7.1 —** Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur ( $H/2$ ) ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. En secteur Ui, le recul à observer est d'au moins 5 mètres par rapport aux propriétés voisines du secteur et de 10 mètres par rapport à la zone d'habitation contiguë.

**7.2 —** Les annexes non habitables, d'une hauteur n'excédant pas 2,20 mètres à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur les limites.

**7.3 —** La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 7.1 et 7.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

## **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- 8.1 —** La distance entre 2 bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres. Au droit des ouvertures des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal, situé à 1 mètre au-dessus du plancher, conformément à l'article R.111-16 du code de l'urbanisme figurant en annexe du présent règlement. Cet angle est porté à 60° lorsque la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur la façade la moins ensoleillée.
- 8.2 —** La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 8.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

## **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1 —** En zone Ub, l'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 40 % du terrain. Les annexes seront de préférences incorporées au bâtiment principal.
- 9.2 —** La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 9.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

## **ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 —** La hauteur des constructions, calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux est :
- limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - et ne doit pas excéder deux niveaux avec combles aménageables.

Dans le secteur Uc, la hauteur maximale des constructions est portée à 7,5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle.

- 10.2 —** La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités artisanales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
- 10.3 —** La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 10.1 et 10.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

## **ARTICLE U11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- 11.1 —** Conformément à l'article R111-21 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 les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.2 —** Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

---

■ Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**11.3 —**Le volume et l'aspect des constructions s'inspireront de l'environnement bâti traditionnel. Les pastiches d'architecture d'autres régions sont proscrits. Les constructions en bois sont autorisées.

#### **11.4 —Les toitures-terrasses sont autorisées.**

**Hormis en cas de toit plat,** les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans avec débord d'une pente comprise entre 40 et 50 degrés. La toiture des abris de jardin aura une pente d'au moins 20 degrés.

Il n'est pas fixé de pente pour les vérandas et les annexes accolées au bâtiment principal, qui pourront avoir une toiture à un pan. Toutefois, les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle.

**La construction de carports est admise. La forme de la toiture de cette structure n'est pas réglementée.**

**11.5 —**Les enduits des façades ou les bardages utilisés pour l'isolation externe (à l'exception du bois) seront peints ou teintés dans la masse. L'usage du blanc pur est interdit. Les teintes seront de préférence choisies sur le nuancier joint au présent règlement.

**Les façades pourront comporter deux nuances d'une même couleur d'enduit. La seconde couleur devra soit mettre en valeur des détails architecturaux, soit être utilisée dans des proportions plus faibles que la première.**

Il en est de même pour les extensions, les annexes accolées et les ravalements partiels de façade. Toutefois, les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle. Les balcons saillants sont interdits. Les balcons seront créés dans un enfoncement de la façade.

#### **11.6 —Clôtures**

Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- d'éléments de barrières en bois,
- d'un mur bahut crépit, surmonté ou non d'un grillage, grille ou éléments de barrières en bois ; les murs en béton préfabriqué, dont la définition figure en annexe 8 du présent règlement, sont interdits.

Sur voie, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre, à l'exception des haies vives, limitées à 2 mètres. La hauteur des murs bahuts, dont la définition figure en annexe 8 du présent règlement, est limitée à 0,5 mètre.

#### **11.7 —Antennes paraboliques et capteurs solaires**

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, elles seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés en débord du bâtiment.

La pose de capteurs solaires sur la toiture est autorisée, sous réserve que l'équipement soit intégré à la couverture de tuile.

#### **11.8 —Dans le secteur Ui**

Les constructions s'intègreront à leur environnement rural par leur volumétrie, leurs teintes et les plantations d'alignement.

Le blanc, les teintes vives et les bardages brillants sont interdits. Les couvertures seront de teintes sombres. Les espaces végétalisés comporteront une majorité d'essences traditionnellement présentes dans les jardins de Saint-Germain-le-Châtelet. L'agencement de ces espaces fera partie du volet paysager de la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux en plein air est interdit. Les abords des bâtiments doivent avoir un caractère soigné.

Les enseignes seront fixées en façade ou au sol. Elles ne pourront déborder de la hauteur à l'égout.

#### ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

Les dispositions constructives doivent être prises de manière à ce que le stationnement des véhicules puisse être assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés. Les garages seront de préférence incorporés aux constructions.

#### ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

Au moins 30 % de la parcelle sera végétalisé. Les plantations feront appel à des essences locales, dont une liste figure en annexe du présent règlement. Ces plantations doivent figurer sur la demande de permis de construire et être réalisées au plus tard dans l'année qui suit le début du chantier.

Les plantations devront être conformément à l'article 671 du code civil, figurant en annexe du présent règlement.

### **SECTION III — POSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### ARTICLE U14 : COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet.

## TITRE III LES ZONES À URBANISER (AU)

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future. Elles se distribuent sur trois secteurs :

- un secteur immédiatement urbanisable AUa,
- un secteur d'urbanisation différée AUb,
- un secteur d'extension de la zone d'activités AUi.

Les modalités d'urbanisation des secteurs du lotissement de la Forêt et de la rue des Cornay situés en zone AUa, ainsi que les secteurs des Vergers et des Chaux Fourt, classés en zone AUb, sont décrites dans les orientations d'aménagement du dossier de PLU.

### SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE AU1 — OCCUPATIONS DU SOL INTERDITE

---

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2, notamment :

- 1.1** — Les installations classées au titre de l'environnement sauf en zone AUi.
- 1.2** — Les constructions à usage industriel, sauf en zone AUi.
- 1.3** — Les constructions à usage d'habitation en zone AUi.
- 1.4** — Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article AU2.
- 1.5** — Les dépôts de déchets et de vieux véhicules.
- 1.6** — Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.7** — Le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

#### ARTICLE AU2 — OCCUPATION DU SOL SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

**2.1** — Dans les secteurs AUa et AUb, sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone U, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble ou ponctuelle permettant un développement cohérent du secteur ainsi qu'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que les constructions soient réalisées dans le respect du site ;
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs, et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

- 2.2 —** Le secteur AUb ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une procédure de modification du PLU à condition :
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - que les secteurs AUa soient urbanisés à 50 % au moins.

- 2.3 —** Dans le secteur AUi, sont admises les constructions à usage commercial, artisanal et industriel.

Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles AU1 et AU2 et dans le respect des règles de la zone.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE AU3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS**

---

- 3.1 —** 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, figurant en annexe 3 du présent règlement.

La largeur d'emprise de la voie à créer ne pourra être inférieure à 5 mètres et sera calculée en fonction du nombre de constructions à édifier et de leur destination.

- 3.2 —** Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE AU4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

- 4.1 —** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

- 4.2 —** L'assainissement sera réalisé en fonction du zonage d'assainissement, collectif et autonome de la Communauté de Communes.

- 4.3 —** Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront souterrains, sauf impossibilité matérielle.

### **ARTICLE AU5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

**Non réglementé.**

### **ARTICLE AU6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en respectant un recul de 3 mètres au moins et de 10 mètres au plus par rapport aux limites d'emprises **des voies publiques**.

**Les annexes non habitables peuvent s'implanter jusqu'en limite.**

## ARTICLE AU7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

- 7.1 — La distance entre la construction et la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction par rapport au terrain naturel. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 — Les bâtiments annexes peuvent être implantés sur la limite parcellaire lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, la longueur sur limite ne peut excéder 5 mètres, sauf si le bâtiment s'adosse à un bâtiment existant, dont il ne peut dépasser ni la longueur, ni la hauteur.

## ARTICLE AU8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

- 8.1 — La distance entre 2 bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres. Au droit des ouvertures des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal, situé à 1 mètre au-dessus du plancher, conformément à l'article R111-16 du code de l'urbanisme figurant en annexe du présent règlement. Cet angle est porté à 60° lorsque la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur la façade la moins ensoleillée.
- 8.2 — Les bâtiments annexes peuvent être accolés, sous réserve d'être de même hauteur et de ne pas excéder une longueur cumulée de 10 mètres.
- 8.3 — Les ensembles de maisons jumelées sont interdits.

## ARTICLE AU9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 40 % du terrain. Les annexes seront de préférences incorporées au bâtiment principal.

## ARTICLE AU10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

- 10.1 — La hauteur des constructions, calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux, est :
- limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère<sup>2</sup>,
  - et ne doit pas excéder deux niveaux avec combles aménageables.

- 10.2 — Les sous-sols enterrés sont déconseillés dans la partie basse du village.

## ARTICLE AU11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions respecteront les dispositions fixées par l'article U11 du présent règlement. Le faîte sera, de préférence, orienté parallèlement aux courbes de niveau et, autant que possible, au front bâti du village lorsque le bâtiment est construit en limite d'agglomération. Néanmoins, l'orientation au Sud de l'un des pans de la toiture sera privilégiée pour permettre l'implantation de capteurs solaires.

---

<sup>2</sup> Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## ARTICLE AU12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et privées. Les garages seront de préférence incorporés aux constructions.

## ARTICLE AU13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Au moins 30 % de la parcelle sera végétalisée. Les plantations feront appel à des essences locales, dont une liste indicative figure en annexe du présent règlement. Ces plantations doivent figurer sur la demande de permis de construire et être réalisées au plus tard dans l'année qui suit le début du chantier. Les plantations devront être conformes à l'article 671 du code civil, figurant en annexe du présent règlement.

## SECTION III — POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## TITRE IV LES ZONES AGRICOLES (A)

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Les zones A sont des zones agricoles protégées en raison de leur valeur agronomique. Elles comportent :

- un secteur A,
- un secteur Ap, protégé en raison de sa qualité paysagère,
- un secteur de vergers Av.

### SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE A1 — OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, y compris :

- 1.1** — La création d'étangs de pêche.
- 1.2** — La création de terrains de camping et de caravanage.
- 1.3** — Les parcs d'attractions.
- 1.4** — Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.5** — Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- 1.6** — Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.7** — Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et des fossés d'irrigation.
- 1.8** — Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 1.9** — Dans les zones Ap et Av, les bâtiments agricoles et les constructions à usage d'habitation qui peuvent lui être liées.

#### ARTICLE A2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

**Sont autorisées :**

- 2.1** — Les abris de pâturages et les petites éoliennes servant à l'alimentation en eau des troupeaux, sauf dans le secteur Av.
- 2.2** — Sauf dans les secteurs Ap et Av, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation strictement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que l'exploitation soit assurée d'être pérenne au regard de l'âge de l'exploitant ou de l'existence d'une succession ;
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la présence devra être antérieure d'au moins un an ;
- que le pétitionnaire justifie d'une superficie d'exploitation proportionnée à son projet ;
- que l'activité agricole constitue sa source principale de revenu.

**2.3 — Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement.**

**2.4 — L'édification et la transformation de clôtures de pâturages.**

**2.5 — Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ; 2.6. les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et de chemins piétonniers.**

**2.6 — Le camping à la ferme. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai maximal de 5 ans, dans le respect des dispositions des articles A4 et A13.**

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS**

---

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

**3.2 — Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.**

### **ARTICLE A4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **4.1 — Eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution.

#### **4.2 — Assainissement**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un pré traitement approprié. Si nécessaire, une convention de rejet devra être établie avec le service compétent.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformément à la réglementation sanitaire et au règlement d'assainissement collectif et autonome de la Communauté de communes.

#### **4.3 — Electricité et téléphone**

Les branchements électriques et téléphoniques des nouvelles constructions se feront en souterrain.

---

#### **ARTICLE A5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE A6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

---

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

**7.1 —** Les constructions observeront un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

**7.2 —** Les installations agricoles non visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental observeront un recul égal au double de leur hauteur par rapport à la limite des zones U et AU, sauf cas d'extension d'une exploitation déjà implanté en zone U.

**7.3 —** Les installations agricoles visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental respecteront les règles de recul fixées par ce règlement, non pas à compter des habitations existantes, mais des limites des zones U et AU, sauf cas d'extension d'une exploitation agricole déjà implantée en zone U.

---

#### **ARTICLE A8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Lorsqu'une propriété comporte déjà des bâtiments, la nouvelle construction sera disposée de manière à former une composition cohérente avec l'existant. Le plan de composition sera joint au volet paysager du permis de construire.

---

#### **ARTICLE A9 — EMPRISE AU SOL**

L'emprise ~~du~~ sol des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra dépasser 300 mètres carrés.

---

#### **ARTICLE A10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 —** La hauteur maximale des constructions à usage agricole, à l'égout du toit, ne peut excéder 10 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel. Cette hauteur peut cependant être dépassée pour les ouvrages dont la hauteur est techniquement incompressible (silos).

**10.2 —** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à l'égout du toit ne peut excéder 5 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

## ARTICLE A11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 11.1** — Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.2** — Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans avec débord, d'une pente d'au moins 45 degrés pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 300 mètres carrés et d'au moins 25 degrés pour les bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 300 mètres carrés. Les couvertures à un pan sont autorisées pour les bâtiments à usage agricoles de moins de 150 mètres carrés d'emprise au sol ; cette couverture aura une pente d'au moins 25 degrés.
- 11.3** — Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le site : bois, tuiles ou couverture de couleur tuile. Les parties maçonneries seront crépies ou traitées en bardage bois.
- 11.4** — Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. L'usage des teintes claires ou de matériaux de couverture aux teintes claires est interdit.
- 11.5** — Les constructions à usage d'habitation se conformeront à l'article U11.

## ARTICLE A12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

## ARTICLE A13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1** — Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres de haute tige ou de haies vives, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement. Ces plantations doivent figurer sur la demande de permis de construire et être réalisées au plus tard dans l'année qui suit le début du chantier.
- 13.2** — Les boisements et les lignes de végétation classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ne peuvent être supprimés.
- 13.3** — En zone Av, les arbres à haute tige seront conservés ou, le cas échéant, remplacés par d'autres arbres fruitiers à haute tige.

## SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A14 — COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## TITRE IV LES ZONES NATURELLES (N)

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones N sont des zones naturelles, protégées en raison de leur caractère boisé ou de leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Elles comportent un secteur d'étangs Ne et un sous-secteur Ne1.

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

---

#### ARTICLE N1 — OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2, notamment :

- 1.1** — Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- 1.2** — La création d'étangs de pêche, sauf en secteurs Ne.
- 1.3** — La création de terrains de camping et de caravanage.
- 1.4** — Les parcs d'attractions.
- 1.5** — Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.6** — Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- 1.7** — Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.8** — Les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et des fossés d'irrigation.
- 1.9** — Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE N2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont admis :

- 2.1** — Les abris ouverts de faible superficie destinés aux randonneurs.
- 2.2** — Les installations nécessaires au fonctionnement des étangs.
- 2.3** — Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général.

- 2.4 —** Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et de chemins piétonniers.
- 2.5 —** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une exploitation normale de fonds.
- 2.6 —** Dans les secteurs Ne, les abris de pêche de moins de 20 mètres carrés.
- 2.7 —** Le maintien d'une habitation, sans agrandissement, dans le sous-secteur Ne1. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles N1 et N2, et dans le respect des règles de la zone. Dans le secteur Ne1, l'habitation pourra être reconstruite à l'identique.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS**

---

- 3.1 —** 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.
- 3.2 —** Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE N4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Sans objet.

### **ARTICLE N5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

### **ARTICLE N6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

### **ARTICLE N7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions observeront un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **ARTICLE N8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sans objet.

## ARTICLE N9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de pêche ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les abris de pêche et de randonneurs ne peuvent excéder 2,20 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE N11 — ASPECT EXTÉRIEUR

**11.1** — Les abris seront placés de manière à ne pas être visible de loin. Ils seront essentiellement construits en bois et de teinte sombre. L'utilisation de tôles est interdite.

**11.2** — Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

## ARTICLE N12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

## ARTICLE N13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Leur défrichement est interdit.

## SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.