



**COMMUNE DE DARVOY**  
**DEPARTEMENT DU LOIRET**

**Pièce**  
**n°3**

# Plan Local d'Urbanisme

**REGLEMENT**  
Dossier d'approbation

*Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 01.04.2016*



**Sarl EDC2i**  
**Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure**  
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1  
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17  
E-mail : [edc2i@atelier-centre.fr](mailto:edc2i@atelier-centre.fr)

PROCÉDURES			
<b>Elaboration PLU</b> Prescrit le 31.08.2012 Arrêté le 25.06.2015 Approuvé le 01.04.2016	<b>Révisions PLU</b>	<b>Modifications PLU</b>	<b>Mises à jour PLU</b>

## SOMMAIRE

		CHAPITRES	ZONES	PAGES
TITRE I	Dispositions générales			p3
TITRE II	Règlement des zones urbaines	I	Zone UA	p8
		II	Zone UB	p16
		III	Zone UE	p24
		IV	Zone UI	p29
TITRE III	Règlement des zones à urbaniser	I	Zone 1AU	p35
		II	Zone 2AU	p38
TITRE IV	Règlement des zones agricoles	I	Zone A	p39

---

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

---

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

Le présent règlement s'applique au territoire de DARVOY.

## **Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol**

- 2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R111-1 à R111-27 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code :

Article R111-2 : Atteinte à la salubrité et la sécurité publiques

Article R111-3-2 : Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique

Article R111-4 : Desserte des terrains

Article R111-14-2 : Protection de l'environnement

Article R111-15 : Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs

Article R-111-21 : Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

- 2.2.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.
- 2.3.** S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan de servitudes, annexés au PLU.
- 2.4.** Le périmètre est défini en application des articles L142-1 et suivants du code de l'urbanisme créé par arrêté du 23 mai 1978.
- 2.5.** L'ensemble du territoire de DARVOY est soumis au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 07 juin 2001 et révisé le 20 janvier 2015.
- 2.6.** Les règles relatives à la reconstruction d'un bâtiment sinistré sont définies à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.  
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- 2.7.** L'application des règles d'un lotissement de plus de 10 ans est régie par l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été

approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10.

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

#### **3.1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :**

- zones urbaines ;
- zones à urbaniser ;
- zones agricoles.

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

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

<b>ZONES</b>	<b>UA</b>	<b>UB</b>	<b>UE</b>	<b>UI</b>
SECTEURS	UAa, UAb, UAj	UBa, UBj, UBzde	UEi	UIa, UIb

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

<b>ZONES</b>	<b>1AU</b>	<b>2AU</b>
SECTEURS	1AUa, 1AUe	-

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont : zone **A** et secteur **Ah**.

### 3.2. Figurent également sur le plan de zonage :

- Les **emplacements réservés**. Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.1 et R.123.11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.
- Les **éléments de paysage**. Ces éléments sont définis d'après l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U.
- La **zone de bruit au niveau de la RD951** : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002 modifié le 24 avril 2009. Les constructeurs sont tenus de respecter des niveaux sonores pour la construction des bâtiments. Cette zone est délimitée à DARVOY dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 951.

**Article 4** Des adaptations mineures des règles 2 à 13 des règlements de zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées.

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

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## CHAPITRE I : ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien de la commune où l'on retrouve le bâti traditionnel du bourg. Elle regroupe le tissu urbain en ordre continu.

Cette zone comprend, en plus de l'habitat, des commerces et des services, ainsi que les équipements publics et privés (mairie, église, écoles...). C'est le centre de vie et d'animation du village. Les occupations du sol qui seraient incompatibles avec le caractère urbain de la zone seront interdites.

La zone UA correspond à la « zone urbaine dense » du PPRi, en aléa fort.

Le secteur UAa correspond à « autre zone urbaine » du PPRI, en aléa fort.

Le secteur UAb correspond à la « zone urbaine dense » du PPRi, en aléa faible à moyen.

Le secteur UAj correspond aux fonds de jardin au sein de la zone UA où ne sont autorisées que les installations légères nécessaires à leur entretien (abris de jardin et serres).

La sécurité des nouveaux accès créés avec une largeur de 5m sont des conditions obligatoires à la réalisation d'une nouvelle construction.

Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire.

Afin de maintenir le caractère et la typologie urbaine spécifique du centre bourg en ordre continu le long des voies, les nouvelles constructions principales doivent être édifiées à l'alignement de l'espace public et sur au moins une limite séparative.

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est fixée à 10 mètres. Cette hauteur permet de respecter les volumes de bâti qui existent déjà dans le centre bourg et qui le caractérise.

Les règles d'aspect extérieur imposées devront permettre de conserver le caractère architectural traditionnel du village.

Le stationnement des véhicules pour chaque construction devra être géré à la parcelle, avec 2 places minimum par logements obligatoires : ceci doit permettre d'éviter l'encombrement des voies publiques posant des problèmes de circulation et de sécurité.

La zone UA comprend également des éléments de paysage bâti à conserver, identifiés sur le plan de zonage. L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.



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

### Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone
- 1.2. les installations nouvelles à usage d'industrie
- 1.3. les installations classées
- 1.4. les terrains de camping et de caravanning
- 1.5. les parcs résidentiels de loisir, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisir
- 1.6. les carrières
- 1.7. les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux visés à l'article UA2
- 1.8. les dépôts de ferraille, de déchets et de véhicules
- 1.9. les parcs d'attraction
- 1.10. la démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux
- 1.11. à l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les puits et forages absorbants
- 1.12. dans le secteur UAj, toutes construction ou installation non citées à l'article UA2 ci-dessous
- 1.13. les nouvelles constructions à usage d'habitation dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage (poulailler) situés rue de l'Eglise et reporté au plan de zonage
- 1.14. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage, les dépôts et stockages de déchets de toutes natures à l'exception des terres inertes

En outre sont de plus interdites, en fonction du niveau d'aléa, les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY et annexé au présent PLU.

### Article UA.2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- 2.1. les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
- 2.2. les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et ouvrages publics
- 2.3. les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments existants, sous réserve que ces aménagements soit réalisés en respectant les principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture du ou des bâtiments existants
- 2.4. les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
  - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
  - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière
- 2.5. les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
- 2.6. le stationnement des caravanes et des camping-cars, à condition qu'ils soient installés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
- 2.7. dans le secteur UAj, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> et les serres à condition d'être en constructions légères sans fondations.

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

### Article UA.3 Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...avec une largeur minimale de 5 mètres.
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### 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**
  - a) *eaux usées*  
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.  
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau

pluvial est interdite.

*b) eaux pluviales*

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

A défaut de réseau public, le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle.

Le busage des fossés est interdit, sauf pour des raisons techniques évidentes ou d'accès à la construction.

L'évacuation par puits d'infiltration est interdite dans le périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable de la commune.

#### **4.3. Electricité**

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **Article UA.5 Surface minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'alignement, sauf dans le cas où la continuité du bâti est déjà assurée par un mur ou une construction existants édifiés à l'alignement. Dans ce cas, elles pourront être implantées en retrait de 1m minimum.

**6.2.** Les annexes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

Les garages seront quant à eux implantés :

- soit à l'alignement des voies à condition de ne présenter aucune ouverture avec sortie de véhicule sur la voie,
- soit en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

**6.3.** Malgré les dispositions de l'article 6.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
- dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour lesquels la nouvelle construction devra être implantée à l'alignement sur au moins une des deux voies
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité

### **Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite

séparative.

Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

- 7.2.** Les annexes peuvent être implantées :
- soit sur une ou deux limites séparatives
  - soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite
- 7.3.** Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

#### **Article UA.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UA.9 Emprise au sol**

- 9.1.** Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 9.2.** En outre, le coefficient d'emprise au sol est fixé à :

	UA	UAa	UAb
<b>Construction à usage d'habitation</b>	30%	20%	40%
<b>Construction à usage d'activités non polluantes</b>	40%	30%	40%

- 9.3.** Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les bâtiments publics.
- 9.4.** Dans le secteur UAj, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 20m<sup>2</sup> par parcelle.

#### **Article UA.10 Hauteur des constructions**

- 10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.  
Dans le secteur UAj, cette hauteur est limitée à 2.50m à l'égout du toit.
- 10.3.** Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## Article UA.11 Aspect extérieur des constructions

### 11.1. Dispositions générales

- 11.1.1. Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 11.1.2. Toute construction ou extension doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.
- 11.1.3. L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.
- 11.1.4. Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.
- 11.1.5. Les bâtiments publics qui présentent les caractéristiques d'une architecture contemporaine pourront déroger à l'ensemble des règles de l'article UA11 lorsque le projet le nécessite.
- 11.1.6. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé à plus de 0.50 m et 0.80 m maximum au-dessus du niveau naturel du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci.  
Cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :
- d'extension d'une construction non conforme à cette règle
  - de réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche dont la configuration rend difficile le respect de cette règle.
- 11.1.7 D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

- 11.2.** Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

#### 11.2.1 TOITURES

La toiture des constructions d'habitation doit avoir au moins deux versants, avec une pente comprise entre 35° et 45° et être en harmonie avec les constructions existantes.

Une pente différente pourra également être admise pour des éléments de compositions mineures sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti existant.

Les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

#### 11.2.2. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... 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.

Les enduits de ravalement doivent être de ton pierre ou sable, de teinte claire. Le blanc pur est interdit.

#### 11.2.3. ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN

Les annexes et abris de jardin pourront être réalisés dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

La pente de toiture des abris de jardin n'est pas règlementée.

Les annexes construites en tôles ondulées sont interdites, tout comme les auto-constructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés.

#### 11.2.4. CLOTURES

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- d'un muret de 60 cm surmonté ou non d'une grille ou autre élément ajouré
- soit d'une haie implantée à 50 cm en recul côté propriété privée
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie implantée à 50 cm en recul côté propriété privée

Les clôtures en limite séparative seront composées soit :

- d'un muret de 60 cm surmonté ou non d'une grille ou autre élément ajouré
- soit d'une haie
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie
- soit de claustras en bois ajourées, sur 1/3 maximum du linéaire de la clôture

La hauteur totale de toutes les clôtures et portails ne devra pas dépasser 1.80 m.

#### 11.2.5. ANTENNES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

## Article UA.12 Stationnement

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation sur un lot libre individuel, chaque acquéreur doit aménager au droit de son accès charretier une aire de stationnement de dimension 6 mètres (largeur) par 5 mètres (profondeur) minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.

**12.3.** De plus, il est exigé au minimum :

- pour les constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement
- pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de

- 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher (chaque place étant prise en compte pour une surface de 25 m<sup>2</sup>).
- dans les autres cas : un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

**12.4.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **Article UA.13 Espaces libres - plantations**

Les surfaces libres de construction (sauf voie d'accès à la construction, places de stationnement, et autres cheminements) doivent être végétalisées et/ou plantées.

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

### **Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE II : ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'un habitat discontinu correspondant aux extensions récentes sous forme de lotissements ou d'habitat individuel isolé. On retrouve ce secteur réparti de manière linéaire le long des voiries structurantes du bourg et au sein des « interstices » ainsi créés.

La zone UB correspond aux « autres zones urbaines » du PPRi en aléa fort hauteur.

Le secteur UBa correspond aux « autres zones urbaines » du PPRi en aléa faible à moyen.

Le secteur UBj correspond aux fonds de jardin au sein de la zone UB où ne sont autorisées que les installations légères nécessaires à leur entretien (abris de jardin et serres).

Le secteur UBzde correspond à la zone de dissipation d'énergie du PPRi.

La sécurité des nouveaux accès créés est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction. De plus, ils devront respecter une largeur de 6m et les chemins d'accès ne devront pas excéder 50m de longueur : ceci doit permettre d'assurer la sécurité de ces accès qui pourraient desservir plusieurs constructions.

Le réseau collectif d'assainissement dessert presque l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire lorsque celui-ci existe, dans les autres cas un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être installé.

L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement des espaces publics ou en retrait de 5 mètres puisque la typologie urbaine de ces extensions ne nécessite pas forcément un ordre continu du bâti le long des voies. Toutefois, cette possibilité doit être offerte malgré tout pour permettre une certaine densité de bâti sur la parcelle ou une implantation qui correspondrait mieux à l'orientation bioclimatique. Pour des raisons de sécurité, les garages présentant un accès direct sur la rue devront par contre être en retrait de 5 mètres de façon systématique.

L'implantation sur une ou deux limites séparatives est autorisée, toujours dans le souci de laisser la possibilité aux constructions de s'orienter au mieux sur la parcelle, et de pouvoir densifier le terrain si nécessaire. Toutefois, le parcellaire n'ayant pas la même forme qu'en UA avec des largeurs de façades souvent plus généreuses, les constructions pourront également être en retrait des limites séparatives, avec la règle de H/2 minimum 3 mètres imposées.

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est fixée à 10 mètres, sauf pour les équipements publics pour lesquels une hauteur plus importante peut être nécessaire.

Le stationnement des véhicules pour chaque construction devra être géré à la parcelle, avec 2 places minimum par logements obligatoires : ceci doit permettre d'éviter l'encombrement des voies publiques posant des problèmes de circulation et de sécurité.

La zone UB comprend également des éléments de paysage bâti à conserver, identifiés sur le plan de zonage. L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...



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

### Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone
- 1.2. les installations nouvelles à usage d'industrie
- 1.3. les carrières
- 1.4. les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux visés à l'article UB2
- 1.5. les dépôts de ferraille, de déchets et de véhicules
- 1.6. les parcs d'attraction
- 1.7. la démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux
- 1.8. à l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les puits et forages absorbants
- 1.9. dans le secteur UBj, toutes construction ou installation non citées à l'article UA2 ci-dessous
- 1.10. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage, les dépôts et stockages de déchets de toutes natures à l'exception des terres inertes
- 1.11. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage, les installations classées pour la protection de l'environnement

En outre sont de plus interdites, en fonction du niveau d'aléa, les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY et annexé au présent PLU.

### Article UB.2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- 2.1. les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et, pour les activités artisanales relevant de la réglementation des ICPE, qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre de protection rapprochée du forage communal
- 2.2. les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et ouvrages publics

- 2.3. les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
  - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière
- 2.4. les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
- 2.5. le stationnement des caravanes et des camping-cars, à condition qu'ils soient installés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
- 2.6. dans le secteur UBj, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et les serres à condition d'être en constructions légères sans fondations.

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

### Article UB.3 Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...avec une largeur minimale de 5 mètres.
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.
- 3.4. La longueur d'un chemin privé de moins de 6m de large assurant l'accès à une voie publique ou privée ne pourra pas excéder 50 mètres.

### 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

##### a) eaux usées

En cas d'existence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau pluvial est interdite.

##### En l'absence de réseau public d'assainissement :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

*b) eaux pluviales*

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

A défaut de réseau public, le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle.

Le busage des fossés est interdit, sauf pour des raisons techniques évidentes ou d'accès à la construction.

L'évacuation par puits d'infiltration est interdite dans le périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable de la commune.

#### **4.3. Electricité**

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **Article UB.5 Surface minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Dans le cas d'une implantation par rapport aux voies carrossables ouvertes à la circulation automobile, les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- soit en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie publique dans le cas où l'emprise de cette même voie est inférieure à 10 mètres.

Les garages seront quant à eux implantés :

- soit à l'alignement des voies à condition de ne présenter aucune ouverture avec sortie de véhicule sur la voie,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

**6.2.** Dans le cas d'une implantation par rapport aux voies carrossables non ouvertes à la circulation automobile (cas des venelles et cheminements doux), les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies

**6.3.** Dans tous les cas, les annexes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

Malgré les dispositions de l'article 6.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité

**Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions principales nouvelles peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.  
Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées :
  - soit sur une ou deux limites séparatives
  - soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite
- 7.3. Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

**Article UB.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UB.9 Emprise au sol**

- 9.1. Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 9.2. En outre, le coefficient d'emprise au sol est fixé à :

	UB	UBa
<b>Construction à usage d'habitation</b>	20%	30%
<b>Construction à usage d'activités non polluantes</b>	30%	40%

- 9.3. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les bâtiments publics.
- 9.4. Dans le secteur UBj, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 20m<sup>2</sup> par parcelle.

**Article UB.10 Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

- 10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.  
Dans le secteur UBj, cette hauteur est limitée à 2.50m à l'égout du toit.
- 10.3.** Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **Article UB.11 Aspect extérieur des constructions**

### **11.1. Dispositions générales**

- 11.1.1.** Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 11.1.2.** Toute construction ou extension doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.
- 11.1.3.** L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.
- 11.1.4.** Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.
- 11.1.5.** Les bâtiments publics qui présentent les caractéristiques d'une architecture contemporaine pourront déroger à l'ensemble des règles de l'article UB11 lorsque le projet le nécessite.
- 11.1.6.** Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé à plus de 0.50 m et 0.80 m maximum au-dessus du niveau naturel du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci.  
Cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :
- d'extension d'une construction non conforme à cette règle
  - de réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche dont la configuration rend difficile le respect de cette règle.
- 11.1.7** D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.
- 11.2.** Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

**11.2.1 TOITURES**

La toiture des constructions d'habitation doit avoir au moins deux versants, avec une pente comprise entre 35° et 45° et être en harmonie avec les constructions existantes. Une pente différente pourra également être admise pour des éléments de compositions mineures sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti existant.

Les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

**11.2.2. MATERIAUX**

Est interdit 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.

Les enduits de ravalement doivent être de ton pierre ou sable, de teinte claire. Le blanc pur est interdit.

**11.2.3. ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN**

Les annexes et abris de jardin pourront être réalisés dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

La pente de toiture des abris de jardin n'est pas règlementée.

Les annexes construites en tôles ondulées sont interdites, tout comme les auto-constructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés.

**11.2.4. CLOTURES**

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- d'un muret de 60 cm surmonté ou non d'une grille ou autre élément ajouré
- soit d'une haie implantée à 50 cm en recul côté propriété privée
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie implantée à 50 cm en recul côté propriété privée

Les clôtures en limite séparative seront composées soit :

- d'un muret de 60 cm surmonté ou non d'une grille ou autre élément ajouré
- soit d'une haie
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie
- soit de claustras en bois ajourées sur 1/3 maximum du linéaire de la clôture

Cas particulier : les clôtures des limites séparatives entre la zone UB et la zone Uia devront être obligatoirement traitées en haies végétales de façon à créer un écran de protection vis-à-vis de la zone d'activités.

La hauteur totale de toutes les clôtures et portails ne devra pas dépasser 1.80 m.

**11.2.5. ANTENNES**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

**Article UB.12 Stationnement**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation sur un lot libre individuel, chaque

acquéreur doit aménager au droit de son accès charretier une aire de stationnement de dimension 6 mètres (largeur) par 5 mètres (profondeur) minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.

**12.3.** De plus, il est exigé au minimum :

- pour les constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement
- pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher (chaque place étant prise en compte pour une surface de 25m<sup>2</sup>).
- dans les autres cas : un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

**12.4.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

Les surfaces libres de construction (sauf voie d'accès à la construction, places de stationnement, et autres cheminements) doivent être végétalisées et/ou plantées.

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

### **Article UB.14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE III : ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs).

Le secteur UEi correspond à 5 secteurs bien définis où sont localisés ou prévus des équipements d'intérêt collectif dans la zone d'expansion des crues du PPRI. Ces secteurs ne sont pas destinés à la construction d'équipement ayant vocation à l'hébergement. Il s'agit de l'extension des ateliers municipaux existants, du stade et de ses installations liées, de l'extension du cimetière et des terrains visés pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales et d'une bâche pour la réserve incendie.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilisation. Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire.

La sécurité des nouveaux accès créés avec une largeur minimale de 5 mètres est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction.

Dans cette zone dédiée aux équipements collectifs, les implantations des installations sont permises soit en retrait de 2 mètres minimum, soit à l'alignement, et elles peuvent être aménagées sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait de  $H/2$  min 3 m.

La hauteur totale autorisée est de 12 mètres, ce qui permet la construction d'équipements collectifs nécessitant une grande hauteur.

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

#### Article UE.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone
- 1.2. les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UE 2.4.
- 1.3. les installations nouvelles à usage d'industrie, d'artisanat ou de commerces
- 1.4. le stationnement des caravanes
- 1.5. les parcs résidentiels de loisir
- 1.6. les carrières
- 1.7. les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux visés à l'article UE2
- 1.8. les dépôts de ferraille et de déchets
- 1.9. les parcs d'attraction
- 1.10. à l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les puits et forages



absorbants

- 1.11. les nouvelles constructions autres que les extensions de bâtiments existants dans le secteur UEi.
- 1.12. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage, les dépôts et stockages de déchets de toutes natures à l'exception des terres inertes
- 1.13. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage, les installations classées pour la protection de l'environnement

En outre sont de plus interdites, en fonction du niveau d'aléa, les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY et annexé au présent PLU.

## **Article UE.2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

Sous réserve de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- 2.1. les extensions limitées et modification des installations classées existantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
- 2.2. les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et ouvrages publics
- 2.3. les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
- 2.4. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements

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

### **Article UE.3 Accès et voirie**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...avec une largeur minimale de 5 mètres.
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

## Article UE.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

#### a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau pluvial est interdite.

#### b) eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

A défaut de réseau public, le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle.

Le busage des fossés est interdit, sauf pour des raisons techniques évidentes ou d'accès à la construction.

### 4.3. L'évacuation par puits d'infiltration est interdite dans le périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable de la commune.

#### Electricité

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## Article UE.5 Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

### 6.2. Malgré les dispositions de l'article 6.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité

**Article UE.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.
- 7.2. Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- 7.3. Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

**Article UE.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE.9 Emprise au sol**

- 9.1. Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 9.2. Dans le **secteur UEi**, l'emprise au sol globale des constructions ne doit pas dépasser 30% de l'unité foncière.

**Article UE.10 Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m.

**Article UE.11 Aspect extérieur des constructions**

Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.

**Article UE.12 Stationnement**

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

**Article UE.13 Espaces libres - plantations**

**13.1** Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et/ou plantées.

**13.2** Dans le secteur UEi où est matérialisé au plan de zonage l'emplacement réservé n° 1, l'installation d'une bâche pour l'amélioration de la défense incendie devra être accompagnée de mesures d'intégration paysagère de cette bâche afin de minimiser l'impact visuel depuis la route départementale.

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

**Article UE.14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE II : ZONE Ui

### CARACTERE DE LA ZONE UI

La commune dispose de deux zones d'activités, l'une située aux 3 Cornettes à l'est du bourg dans la zone urbanisée, et l'autre au Clos Beaudoin, à l'ouest du bourg et hors zone urbanisée.

La zone UI correspond au Clos Beaudoin dans laquelle sont autorisées toutes les constructions à vocation d'activités (artisanat, bureaux, commerces, industrie, entrepôt...).

Le secteur Uia correspond à une partie de la zone des 3 Cornettes où ne sont pas autorisées les installations industrielles et artisanales incompatibles avec le caractère urbain de la zone, du fait de la localisation de la zone d'activités à proximité immédiate des secteurs d'habitation.

Le secteur Uib correspond à la deuxième partie des 3 Cornettes où aucune nouvelle construction n'est autorisée pour des raisons d'accessibilité et de viabilisation de cette zone : seules les activités de dépôts existantes sont admises.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilisation. Le réseau collectif d'assainissement dessert une majeure partie de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire lorsque ce dernier existe. Dans les autres cas, un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être installé.

La largeur des accès aux parcelles doit être au minimum de 6 mètres afin d'assurer la sécurité du trafic engendré par les activités présentes sur la zone.

Les constructions devront être implantées à 10 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies, et à 5 mètres des limites séparatives. De plus, une distance de 6 mètres minimum est exigée entre 2 constructions sur un même terrain. L'ensemble de ces règles est nécessaire dans une zone d'activité afin d'assurer la sécurité notamment en terme de défense incendie pour l'ensemble des bâtiments. Le recul par rapport à l'alignement doit également permettre un traitement paysager des abords et des entrées des bâtiments afin d'améliorer le cadre paysager de la zone d'activités depuis l'espace public.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

L'emprise au sol à respecter est celle fixée par le règlement du PPRI.

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

#### Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UI2.3
- 1.2. le stationnement des caravanes
- 1.3. les terrains de camping et de caravanage
- 1.4. les parcs résidentiels de loisirs
- 1.5. les carrières
- 1.6. les parcs d'attraction

- 1.7. les exhaussements et affouillements de sol sauf ceux visés à l'article UI2.2
- 1.8. dans le **secteur Uia**, les installations industrielles et d'artisanat entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain environnant.
- 1.9. les nouvelles constructions dans le **secteur Uib**
- 1.10 dans les **secteurs Uia et Uib**, à l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les puits et les forages absorbants
- 1.11. dans les secteurs Uia et Uib, à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage, les dépôts et stockages de déchets de toutes natures à l'exception des terres inertes

En outre sont de plus interdites, en fonction du niveau d'aléa, les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY et annexé au présent PLU.

#### **Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

Sous réserve de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- 2.1. les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
- 2.2. les exhaussements et affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics
- 2.3. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements et à condition que ces logements soient :
  - soit intégrés dans le volume principal d'activités
  - soit aménagés dans le prolongement direct de celui-ci si les nuisances dues à l'activité installée le nécessitent (bruit, odeur...)

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

#### **Article Ui.3 Accès et voirie**

- 3.1. 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 qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...avec une largeur minimale de 6 mètres.

**Article Ui.4 Desserte par les réseaux****4.1. Alimentation en eau potable**

Toutes les installations autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public pour un usage domestique.

**4.2. Assainissement***a) eaux usées domestiques*

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, elles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. 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.

*b) eaux usées industrielles*

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

*c) eaux pluviales*

L'évacuation des eaux pluviales par puits d'infiltration est interdite. Elles devront être traitées et déshuilées avant rejet.

**4.3. Electricité**

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

**Article Ui.5 Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ui.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'alignement et de 15m de l'axe des voies à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées qui pourront être implantés à l'alignement.

**6.2.** Malgré les dispositions de l'article 6.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.

**Article Ui.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5m. Cette distance minimale est portée à 15m pour les bâtiments d'activité lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

- 7.2. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ... 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**

Les bâtiments doivent être séparés par une distance de 6 mètres minimum.

**Article Ui.9 Emprise au sol**

Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.

**Article Ui.10 Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 m. Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise telles que cheminées, réservoirs, pylônes...

**Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions**

- 11.1. Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 11.2. L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment en termes de formes, de volumétries, de couleurs, de matériaux de revêtement si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

**Article Ui.12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les 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 en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
- 13.2. L'espace planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la superficie du terrain.



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

**Article Ui.14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

---

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## CHAPITRE I : ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Définies pour une urbanisation à court terme, les zones 1AU représentent 2.7 ha de terrains, répartis de la façon suivante :

- ❖ 6 650 m<sup>2</sup> au Grand Averdoy
- ❖ 10 800 m<sup>2</sup> au Petit Averdois
- ❖ 4 900 m<sup>2</sup> au Château d'Eau

Un secteur 1AUa localisé à Reculles, à côté du gymnase est destiné à l'implantation d'une résidence sénior et de logements locatifs aidés.

Un ordre d'ouverture à l'urbanisation a été défini pour les 3 zones à urbaniser à vocation d'habitat, et notamment sous la forme de lots libres :

1. Château d'Eau
2. Petit Averdoy
3. Grand Averdoy

Le secteur de Reculles n'est pas soumis à cette contrainte du fait de sa vocation.

En plus, un secteur 1AUe est défini dans le prolongement de la zone UE pour l'aménagement ultérieur de nouveaux espaces réservés à l'accueil d'équipements publics (loisirs, sport, écoles...). Les terrains visés occupent une superficie totale de 0.9ha.

Sur ces secteurs, l'urbanisation est autorisée sous réserve de respecter un aménagement d'ensemble cohérent dans la composition urbaine et le raccordement aux équipements d'infrastructure existants.

Le règlement applicable sur la zone 1AU est celui de la zone UB puisque les zones sont délimitées dans la continuité des zones urbanisées existantes répondant ainsi aux mêmes caractéristiques de bâti, et pour le secteur 1AUe celui de la zone UE.

L'urbanisation de ces zones devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

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

#### Article 1AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone
- 1.2. les installations à usage d'industrie et de décharge
- 1.3. le stationnement des caravanes
- 1.4. les terrains de camping et de caravanage

- 1.5. les parcs résidentiels de loisirs
- 1.6. les carrières
- 1.7. les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article AU2
- 1.8. les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules
- 1.9. les parcs d'attraction
- 1.10 les activités artisanales relevant de la réglementation des ICPE si elles sont situées dans le périmètre de protection rapprochée du forage communal
- 1.11. les puits absorbants et puisards quelque soit leur profondeur ainsi que le creusement de puits ou forages d'une profondeur égale ou supérieure à 25m quelque soit leur usage sont interdits dans le périmètre de protection rapprochée du forage communal
- 1.12. en secteur 1AUe, toute construction ou installation sauf celles mentionnées à l'article 1AU2
- 1.13. en secteur 1AUa, toute construction ou installation qui ne serait pas à vocation de résidence seniors ou de logements locatifs aidés
- 1.14. à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage, les installations classées pour la protection de l'environnement

En outre sont de plus interdites, en fonction du niveau d'aléa, les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY et annexé au présent PLU.

## **Article 1AU.2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

Sous réserve de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- 2.1. **Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :**
  - comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
  - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain ;
  - respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone

En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé, et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.

- 2.2. les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'aménagement de la zone.
- 2.3. les ouvrages d'utilité publique de faible emprise
- 2.4. les constructions à usage de service, les équipements publics ou privés et aménagements liés aux opérations cités en 2.1. et réalisées dans le cadre de ces opérations
- 2.5. en secteur 1AUe, les nouvelles constructions à condition d'être à vocation d'équipements public et sous réserve de respecter les conditions de l'article 2.1.
- 2.6. en secteur 1AUa, les nouvelles constructions ayant vocation de résidence seniors ou de logements locatifs aidés, et sous réserve de respecter les conditions de l'article 2.1.

## **SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La réglementation applicable est celle des sections 2 et 3 de la zone urbaine UB pour la zone 1AU et de la zone UE pour le secteur 1AUe.

## CHAPITRE II : ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Les zones 2AU sont déterminées pour une urbanisation à plus long terme, à vocation principale d'habitat. Le passage à l'urbanisation pourra se faire uniquement par modification ou révision du PLU. Elles sont réparties de la façon suivante :

- ❖ 22 180 m<sup>2</sup> au Château d'Eau
- ❖ 5 000 m<sup>2</sup> rue de la Sente aux Vaches.

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

#### Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 2AU2.
- 1.2. En outre, sont de plus interdites, en fonction du niveau d'aléa, les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY et annexé au présent PLU.
- 1.3. Les puits absorbants et puisards quelque soit leur profondeur ainsi que le creusement de puits ou forages d'une profondeur égale ou supérieure à 25m quelque soit leur usage sont de plus interdits dans le périmètre de protection rapprochée du forage communal

#### Article 2AU.2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

### SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'urbanisation de cette zone ne pouvant s'effectuer que par une modification ou une révision du PLU, le contenu de ces deux sections sera défini dans le cadre de l'une ou l'autre de ces procédures.

Pour les occupations du sol admises à l'article 2AU 2 ci-dessus, les règles sont celles des sections II et III applicables en zone urbaine UB.

---

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## CARACTERE DE LA ZONE A

**Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, les extensions de tous les bâtiments d'habitation dans la limite de 25m<sup>2</sup> (limite imposée par le PPRi en zone d'expansion des crues).

Un secteur Ah est délimité autour des bâtiments à vocation d'activités autres qu'agricole, identifiés sur le territoire de DARVOY : dans ces secteurs, les bâtiments peuvent être étendus également dans la limite de 25m<sup>2</sup>.

La sécurité des nouveaux accès créés est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction dans la zone A.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, les nouvelles constructions doivent y être raccordées obligatoirement. Dans le cas contraire, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et 10 mètres de l'axe de ces mêmes voies : la plupart des constructions existantes dans les écarts et en zone agricole en général sont déjà implantées en retrait des voiries.

Elles seront implantées en retrait de H/2 minimum 3 mètres des limites séparatives. Ceci doit permettre d'éviter que les bâtiments agricoles ne se retrouvent implantés trop proches des autres constructions environnantes.

Les constructions auront une hauteur totale maximum de 10 mètres maximum.

Les règles d'aspect extérieur imposées devront permettre de conserver le caractère architectural traditionnel du village, notamment pour les bâtiments situés dans les écarts, anciennes fermes représentant un patrimoine architectural intéressant.

La zone A comprend également des éléments de paysage végétaux à conserver, identifiés sur le plan de zonage : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.



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

### Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

**1.1. Toute nouvelle construction, ouvrage et installation non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant est interdite, dans l'ensemble de la zone A, à l'exception de :**

1.1.1. toute construction, installation ou aménagement (extensions, annexes, réhabilitations) nécessaire à l'activité agricole

1.1.2. toute construction, aménagement, ouvrage ou installation d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics.

**1.2. Sont également interdits dans l'ensemble de la zone A :**

1.2.1. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article UA2 ci-après.

1.2.2. à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable, les puits et forages absorbants

En outre, sont de plus interdites, en fonction du niveau d'aléa, les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY et annexé au présent PLU.

### Article A.2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DARVOY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

**2.1. Dans l'ensemble de la zone A :**

2.1.1. les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux aménagements autorisés dans la zone

2.1.2. les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et de respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Elles seront implantées, sauf impossibilité technique ou réglementaire, à proximité immédiate des bâtiments déjà existants.

2.1.3. l'extension limitée à 25 m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation, sous réserve que l'extension se fasse en contigüe du bâtiment principal, qu'elle permette de réduire la vulnérabilité des bâtiments et qu'elle n'augmente pas le nombre de logements

2.1.4. le réaménagement et la réhabilitation des constructions existantes sous réserve que ces aménagements soient réalisés en respectant les principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture du ou des bâtiments existants

2.1.5. à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, les installations de tourisme rural et de diversification en utilisation du bâti existant ou en extension de celui-ci limitée à 30%.

- 2.1.6. les étangs et les réserves à condition d'être destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
  - 2.1.7. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence.
  - 2.1.8. Les travaux de maintenance ou de modification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - 2.1.9. Les ouvrages HTB (tension >50kV) sont autorisés et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 2.2. Dans le secteur Ah :**  
L'extension limitée des bâtiments d'activités existants à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol

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

### Article A.3 Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

### Article A.4 Desserte par les réseaux

- 4.1. **Alimentation en eau potable**  
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau communal de distribution de caractéristiques suffisantes.
- 4.2. **Assainissement**  
Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égouts publics, être traitées et évacuées conformément aux dispositions en vigueur. Seul un dispositif d'épuration des eaux non collectif est autorisé.
- 4.3. **Electricité**  
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- 4.4. **Télécommunications**  
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le

domaine public.

#### **Article A.5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

#### **Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1.** Toutes les constructions doivent être implantées à une distance de 10m minimum de l'axe des voies et à 5m minimum de l'alignement.
- 6.2.** Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1., une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.
- 6.3.** Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.
- 6.4.** Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

#### **Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 3m.
- 7.2.** Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.
- 7.3.** Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1, afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.
- 7.4.** Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A.9 Emprise au sol**

- 9.1. Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 9.2. Dans le secteur Ah, les extensions des bâtiments existants ne devront pas dépasser 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## **Article A.10 Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas excéder **10 m**.
- 10.3. Une hauteur différente peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés, ainsi que pour les ouvrages d'utilité publique nécessitant une grande hauteur. Il en est de même en cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée.
- 10.4. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteur compris.

## **Article A.11 Aspect extérieur des constructions**

### **11.1. Dispositions générales**

- 11.1.1. Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY.
- 11.1.2. Toute construction ou extension doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.
- 11.1.3. L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.
- 11.1.4. Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.
- 11.1.5. Les bâtiments publics qui présentent les caractéristiques d'une architecture contemporaine pourront déroger à l'ensemble des règles de l'article A11 lorsque le projet le nécessite.

- 11.1.6. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé à plus de 0.50 m et 0.80 m maximum au-dessus du niveau naturel du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci.  
 Cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :
- d'extension d'une construction non conforme à cette règle
  - de réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche dont la configuration rend difficile le respect de cette règle.
- 11.1.7 D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.
- 11.2.** Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
- 11.2.1 TOITURES  
 La toiture des constructions d'habitation doit avoir une pente comprise entre 35° et 45° et être en harmonie avec les constructions existantes.  
 Une pente différente pourra également être admise pour des éléments de compositions mineures sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti existant.
- 11.2.2. MATERIAUX  
 Est interdit 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.  
 Les enduits de ravalement doivent être de ton pierre ou sable, de teinte claire. Le blanc pur est interdit.
- 11.2.3. ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN  
 Les annexes et abris de jardin pourront être réalisés dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.  
 La pente de toiture des abris de jardin n'est pas règlementée.  
 Les annexes construites en tôles ondulées sont interdites, tout comme les autoconstructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés.
- 11.2.4. CLOTURES  
 Elles seront simples et sobres.  
 La hauteur totale de toutes les clôtures et portails ne devra pas dépasser 1.80 m.

## Article A.12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Article A.13    Espaces libres - plantations**

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 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 A.14    Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.