

# PLU

## PLAN LOCAL d'URBANISME

Règlement

	<p><b>APPROBATION du PLU</b> Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal du</p>
<p>ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR 44, bd Jeanne d'Arc - 02200 SOISSONS - Tél : 03 23 93 03 69 - Fax : 03 23 93 25 69</p>	<p>7/2010</p>

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	<b>5</b>
CHAPITRE I    DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U	6
CHAPITRE II    DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI	11
CHAPITRE III    DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP	14
CHAPITRE IV    DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE I AU	17
CHAPITRE V    DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE II AU	22
CHAPITRE VI    DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	25
CHAPITRE VII    DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	28

## **ANNEXE STATIONNEMENT**

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de THENELLES

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les servitudes d'utilité publiques instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe du présent PLU.
2. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - les périmètres sensibles,
  - le droit de préemption urbain,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les dispositions prises en application de la loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et notamment l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme,
  - les projets d'intérêt général.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zone U, AU, A et N dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces N° 5-1 et 5-2 du dossier.

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages collectifs.

2. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- la zone U référée au plan par l'indice U,
- la zone UP référée au plan par l'indice UP,
- la zone UI référée au plan par l'indice UI,
- la zone I AU référée au plan par l'indice I AU,
- la zone II AU référée au plan par l'indice II AU,
- la zone A référée au plan par l'indice A,
- la zone N référée au plan par l'indice N, comportant un secteur Ni.

3. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

ARTICLE	1	Occupation et utilisation du sol interdites
ARTICLE	2	Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition
ARTICLE	3	Accès et voirie
ARTICLE	4	Desserte par les réseaux
ARTICLE	5	Caractéristiques des terrains
ARTICLE	6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
ARTICLE	7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
ARTICLE	8	Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE	9	Emprise au sol
ARTICLE	10	Hauteur maximum des constructions
ARTICLE	11	Aspect extérieur
ARTICLE	12	Stationnement
ARTICLE	13	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
ARTICLE	14	Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

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

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

# TITRE II

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE U

#### **RAPPEL**

- La zone est soumise aux servitudes résultant des **plans d'exposition aux risques naturels prévisibles** approuvés par **arrêté préfectoral du 31 décembre 2002**.
- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU. est approuvé.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article U 2 :

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les éoliennes,
- Les constructions et installations isolées destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules définis par le Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone :**

- Les constructions et installations destinées à l'agriculture, à l'artisanat et à l'industrie, l'extension des bâtiments existants liés à ces activités et les activités liées à la vie quotidienne y compris celles soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées à condition:
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
    - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
  - Les installations et travaux divers suivants :
    - les affouillements ou exhaussements du sol,
    - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- A condition :
- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté
- Les éoliennes d'autoconsommation à condition qu'elles soient situées sur une construction ou installation existante.

- ##### **2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol** suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 20% de la SHON - peuvent être autorisées), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
  - la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette -SHON - préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
  - les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

#### **ARTICLE U 3 : ACCES et VOIRIE**

## **1 • Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement.
- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

## **2 • Prescriptions particulières**

### **2-1 Voirie**

- La création de nouvelles voies en impasse est interdite, sauf :
  - à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives,
  - pour la desserte d'un équipement public ou d'un commerce,Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris engins de lutte contre l'incendie et véhicules de service) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

### **2-2 Prescriptions diverses et cas particuliers**

- Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'un cour d'évolution et ne devront présenter qu'un débouché sur la voie publique.

## **ARTICLE U 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

### **1 • Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 • Assainissement**

#### **2-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduares industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **3 • Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 • Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.

- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession gratuite de terrain.

## 2• Règles d'implantation dans toute la zone :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.
- Toutefois, l'implantation avec un recul différent pourra être autorisée :
  - si la construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin avec un recul inférieur à 5 m ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU.
  - si la construction contiguë est implantée à l'alignement : dans ce cas, l'implantation à l'alignement est obligatoire sauf édification d'un mur en pierre, brique ou parpaings enduits d'une hauteur de 1,80 m minimum conformément à l'article 11 §3-1 et 4..
- Aucune construction ne pourra être édifée au delà d'une **bande de 30 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants :
  - équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
  - extension ou aménagement sans changement de destination d'une construction existante déjà implantée au delà de cette bande,
  - bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
  - abris de jardins.

### ARTICLE U 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.
- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### ARTICLE U 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance de 3 m.

### ARTICLE U 9 : EMPRISE au SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. Elle est portée à 50 % pour les constructions non affectées exclusivement à l'habitation et à ses annexes.
- Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'emprise au sol des constructions est portée à 70 % pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU en cas d'aménagement ou extension d'un bâtiment, sans création de logement.

### ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout et 2 niveaux soit rez de chaussée, un étage plus un niveau de combles. Aucun élément de la construction ou de l'installation ne pourra excéder 12 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,7 mètres à l'égout.
- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
  - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION

#### 1• Prescriptions générales et volumes

Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité.

Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant et le mouvement général des groupements anciens.

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf impossibilité technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

## 2 • Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### 2-1 Pente des toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.

La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° est admise.

Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.

### 2-2 Eclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires,
- soit par des baies de toiture plus hautes que larges et rectangulaires - largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,00 m - contenues dans le plan des versants encastrés - non saillants - ,
- soit par des ouvertures en pignon .

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres et les glissières soient intégrés dans les linteaux, placés à l'intérieur de l'habitation ou cachés par un lambrequin.

### 2-3 Matériaux de couverture

Toutes les couvertures (y compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de matériaux de tuiles plates de teinte terre cuite ou de tuiles à emboîtement en terre cuite, d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables. Les tuiles en terre cuite noire sont interdites.

Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

## 3 • Façades

### 3-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.

L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammée sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.

Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe. Sauf cas particulier lié à la topographie, les portes de garage seront situées en pignon ou en façade arrière de la construction.

Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol.

La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.

### 3-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.

Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges .

## 4 • Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.  
La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m ; cette disposition n'est pas applicable pour les murs existants.  
Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites. Seules sont autorisées en limite séparative celle correspondant à une plaque de 0,50 cm maximum.  
En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.
- Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées.

## 5 • Dispositions diverses

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnée elles seront réalisées en briques ou pierres selon la facture traditionnelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin qui devront être dissimulés par une haie d'essences locales.

Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..)

Les abris de jardin auront une surface maximale de 8 m<sup>2</sup>. Leurs façades doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.

## ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

### 1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

### 2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

## ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % du terrain.

L'utilisation exclusive ou dominante des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

# TITRE II

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UI

#### RAPPEL

- Une partie de la zone est soumise aux servitudes résultant des **périmètres** délimités autour des **installations classées** définies par **arrêté préfectoral du 24 avril 2006**.
- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre du Code de l'Urbanisme.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UI 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les constructions à usage d'habitation,,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations destinées à l'industrie ou à des équipements publics à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les constructions à usage d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existante dans la zone et si elles sont implantées sur la même unité foncière.
- Les installations et travaux divers définis par le Code de l'Urbanisme à condition:
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (voie ferrée notamment).

#### **ARTICLE UI 3 : ACCES et VOIRIE**

##### **1• Rappels**

- Les dispositions de l'article R.111-5 et 6 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

##### **2• Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de véhicules de service.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-5 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3• Prescriptions particulières**

- La largeur de chaussée des plates formes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.
- Tout nouvel accès direct sur la RD 1029 est interdit.
- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, véhicule de service, ...).

## **ARTICLE UI 4 :           DESSERTE par les RESEAUX**

### **1• Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2• Assainissement**

#### **2-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **3• Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UI 5 :           CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UI 6 :           IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1• Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application du Code de l'Urbanisme.

### **2• Règles d'implantation pour la zone UI :**

- Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement de la voie principale et de 5 m des voies de desserte ; cependant, ce recul pourra être réduit pour les bureaux, et services ou logements ou pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ce recul.

## **ARTICLE UI 7 :           IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 5 m. Cette distance est ramenée à 4 m pour les bureaux. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ni à l'extension des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

**ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

**ARTICLE UI 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

**1 • Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune. Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

**2 • Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

**1 • Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

**2. Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

**ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

L'utilisation exclusive ou dominante des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

**ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# TITRE II

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UP

#### **RAPPEL**

- La zone est soumise aux servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles approuvés par **arrêté préfectoral du 31 décembre 2002**.
- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1 m sont soumises à déclaration en application du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UP 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs, les installations ludiques liées à la présence de l'eau et les équipements d'intérêt général de sports et de plein air à condition de :
  - justification par une étude hydraulique si nécessaire de la non aggravation du risque d'inondation
  - implantation sous réserve de la prise en compte du risque de l'écoulement des crues.
- Les travaux destinés à réduire le risque d'inondation pour les constructions existantes.
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements relatifs aux mesures compensatoires exigées
- Les clôtures, les plantations et les autres occupations et utilisations du sol telles qu'elles sont définies par la servitude

#### **ARTICLE UP 3 : ACCES et VOIRIE**

##### **1• Rappels**

- Les dispositions de l'article R.111-5 et 6 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

## **2• Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit en application de l'article 682 du Code Civil (passage sur fond voisin), dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-5 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

## **ARTICLE UP 4 :           DESSERTE par les RESEAUX**

### **1• Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2• Assainissement**

#### **2-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **3• Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UP 5 :           CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UP 6 :           IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1• Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **2• Règles d'implantation :**

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UP 7 :           IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

### **1• Règles d'implantation :**

- Les constructions peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit sur les deux limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

### **2• Retrait par rapport à la limite séparative :**

- Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel au faîtage de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

### **ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UP 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol maximum est fixée à 0,1%

### **ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

#### **1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.  
Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

#### **2• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

- Les sous sols sont interdits.
- Le plancher bas du rez de chaussée doit être mis hors d'eau sur merlon ou pilotis.

### **ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT**

#### **1• Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-5 et 6 du Code de l'Urbanisme.

#### **2. Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacement à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- La SHON maximale pour les équipements d'intérêt général de sports et plein air et leurs construction d'accompagnement est fixée à 50 m<sup>2</sup>.
- La SHON maximale pour les installations ludiques liées à la présence de l'eau et leurs construction d'accompagnement est fixée à 20 m<sup>2</sup>.

# TITRE II

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE I AU

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE I AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article I AU 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE I AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions définies :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions et installations destinées aux services et au commerce à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **ARTICLE I AU 3 : ACCES et VOIRIE**

##### **1• Rappels**

- Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

##### **2• Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les

prescriptions de l'article R.111-5 rappelé ci-dessus.

- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3• Prescriptions particulières**

#### **3-1 Accès**

- Les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Les groupes de garages et aires de stationnement soumises à autorisation ne devront comporter qu'un débouché sur la voie.

#### **3-2 Voirie**

- Les voies en impasse sont interdites, sauf à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives.  
Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour ( y compris engins de lutte contre l'incendie et véhicules de services).

## **ARTICLE I AU 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

### **1• Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2• Assainissement**

#### **2-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **3• Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE I AU 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE I AU 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1• Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **2• Règles d'implantation :**

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

- Aucune construction ne pourra être édiflée au delà d'une **bande de 30 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants :
  - équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
  - bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
  - abris de jardins.

#### **ARTICLE I AU 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales, sur une seule ou en retrait des 2 limites.
- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **ARTICLE I AU 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance de 3 m.

#### **ARTICLE I AU 9 : EMPRISE au SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE I AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout soit rez de chaussée, un étage plus un niveau de combles. Aucun élément de la construction ou de l'installation ne pourra excéder 12 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,7 mètres à l'égout.
- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
  - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

#### **ARTICLE I AU 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

##### **1 • Prescriptions générales et volumes**

Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité.

##### Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant et le mouvement général des groupements anciens.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf impossibilité technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

##### **2 • Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

##### **2-1 Pente des toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.

La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension. La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.

## 2-2 Eclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires,
- soit par des baies de toiture plus hautes que larges et rectangulaires - largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,00 m - contenues dans le plan des versants encastrés - non saillants - ,
- soit par des ouvertures en pignon .

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres et les glissières soient intégrés dans les linteaux, placés à l'intérieur de l'habitation ou cachés par un lambrequin.

## 2-3 Matériaux de couverture

Toutes les couvertures (y compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de matériaux de tuiles plates de teinte terre cuite ou de tuiles à emboîtement en terre cuite, d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables. Les tuiles en terre cuite noire sont interdites.

Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

## 3 • Façades

### 3-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.

L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammée sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.

Les garages doivent être placés en rez-de-chaussée du bâtiment principal, en sous-sol ou en annexe. Sauf cas particulier lié à la topographie, les portes de garage seront situées en pignon ou en façade arrière de la construction.

Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol.

La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.

### 3-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.

Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges .

## 4 • Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m , la hauteur des murs étant limitée à 1,20 m ; cette disposition n'est pas applicable pour les murs existants.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites. Seules sont autorisées en limite séparative celle correspondant à une plaque de 0,50 cm maximum.

En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.
- Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées.

## 5 • Dispositions diverses

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnée elles seront réalisées en briques ou pierres selon la facture traditionnelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire.

Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin qui devront être dissimulés par une haie d'essences locales. Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, .. )

Les abris de jardin auront une surface maximale de 8 m<sup>2</sup>. Leurs façades doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingel.

## **ARTICLE I AU 12 : STATIONNEMENT**

### **1. Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

### **2. Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE I AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % du terrain.

L'utilisation exclusive ou dominante des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE I AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# TITRE II

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE II AU

#### **RAPPEL**

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration.
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU. est approuvé.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE II AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

Sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article II AU 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les constructions à usage d'habitation et d'activités,
- Les aires de stockage à l'air libre,
- Les éoliennes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE II AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les aires de jeux,
- Les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> de SHOB maximum.
- Les installations et travaux divers définis par le Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés).

#### **ARTICLE II AU 3 : ACCES et VOIRIE**

##### **1• Rappels**

- Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

##### **2• Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-5 rappelé ci-dessus.

#### **ARTICLE II AU 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

##### **1• Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2• Assainissement**

###### **2-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

- En l'absence de réseau ou en cas de débit de fuite limité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

## **3• Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE II AU 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE II AU 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE II AU 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.  
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ni à l'extension des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

## **ARTICLE II AU 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE II AU 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE II AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
- Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructure et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

## **ARTICLE II AU 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.  
Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

## **ARTICLE II AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE II AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

L'utilisation exclusive ou dominante des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.  
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE II AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## TITRE II

### CHAPITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE A

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable.
- Une partie de cette zone est soumise aux dispositions de l'**article L 111-1-4** du code de l'urbanisme qui institue un recul des constructions par rapport aux axes à grande circulation.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites sauf cas prévus à l'article 2:**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage principal d'habitat et/ou d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone:**

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- Les bâtiments d'élevage soumis ou non à la législation sur les installations, à condition d'être implantés à la distance légale par rapport aux zones d'habitat existantes ou futures.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (voie ferrée, station d'épuration, captage... notamment).
- Les activités de diversification agricole, dont la valorisation non alimentaire des agro-ressources, qui ont pour support **l'exploitation et qui sont le prolongement de l'acte de production, à condition que ces activités restent secondaires à la production agricole.**
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

#### **ARTICLE A 3 : ACCES et VOIRIE**

## **1• Rappels**

- Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

## **2• Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-5 rappelé ci-dessus.
- Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1029.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

### **1• Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2• Assainissement**

#### **2-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées si le réseau existe.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **3• Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1• Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **2• Règles d'implantation :**

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 mètres.
- Un dépassement de 3 m de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles .
- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements d'infrastructure,
  - pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.
- La hauteur des éoliennes n'est pas réglementée.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

**1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.  
Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

**2• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.
- L'utilisation de matériaux naturels type bardage bois ou de bac acier est autorisée.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, .
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES**

Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

L'utilisation exclusive ou dominante des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# TITRE II

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE N

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** sont soumis à autorisation dès que le PLU. est approuvé.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable
- Une partie de cette zone est soumise aux dispositions de l'**article L 111-1-4** du code de l'urbanisme qui institue un recul des constructions par rapport aux axes à grande circulation.
- La zone est soumise aux servitudes résultant des **plans d'exposition aux risques naturels prévisibles** approuvés par **arrêté préfectoral du 31 décembre 2002**.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article N 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux et au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et s du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les éoliennes y compris d'autoconsommation,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 Dans toute la zone sauf secteur inondable, ne sont autorisées que:**

- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (voie ferrée, station d'épuration, ...notamment).  
Pour ces occupations du sol, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants.
- Les abris pour animaux nécessaires à l'occupation du sol, dans la limite de 60 M2 de SHOB maximum et d'un seul abri par unité foncière.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et s du Code de l'Urbanisme:
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- La réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme ; des extensions ou additions de faible importance - 20 % de la SHOB - peuvent être autorisées.
- La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette -SHON - préexistante à la date d'opposabilité du PLU.

**2 Dans le secteur inondable, ne sont autorisées que:**

- Les équipements d'intérêt général sous condition :

- justification par une étude hydraulique si nécessaire de la non aggravation du risque d'inondation
- implantation sous réserve de la prise en compte du risque de l'écoulement des crues.
- Les travaux destinés à réduire le risque d'inondation pour les constructions existantes.
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements relatifs aux mesures compensatoires exigées
- Les clôtures, les plantations et les autres occupations et utilisations du sol telles qu'elles sont définies par la servitude .

## **ARTICLE N 3 : ACCES et VOIRIE**

### **1• Rappels**

- Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **2• Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-5 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1029.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE par les RESEAUX**

### **1• Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2• Assainissement**

#### **2-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **2-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.
- Pour les terrains actuellement non desservis par réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **3• Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS**

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie suffisante pour qu'il reste une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

- Les règles de superficie ou de dimension énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

### **1• Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **2• Règles d'implantation :**

- Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement ; cette prescription ne s'impose pas si il s'agit de l'extension d'une construction existante dans son prolongement, ni pour les équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE au SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION**

### **1• Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.  
Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **2• Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

- Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.  
Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles.  
Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **3-1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement de pierre ou brique. Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé. Le blanc pur est exclu.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les abris pour animaux devront être ouverts sur un coté minimum ; l'ossature bois est recommandée et la couverture sera réalisée en bois, tuile, ardoise ou bac acier de même teinte.

- L'utilisation de matériaux naturels type bardage bois est autorisée.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

### **3-2 Clôtures sur voie**

- Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

### **3-3 Traitement des abords**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

### **3-4 Dispositions diverses**

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, ... . Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et sont soumis aux articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation exclusive ou dominante des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# ANNEXE N° 1

## STATIONNEMENT

### Article 12 des règlements de zone

#### NOMBRE D'EMPLACEMENTS et AMENAGEMENTS à REALISER

Sauf indication contraire portée à l'article 12 du règlement de chacune des zones, les prescriptions ci-après fixent les normes minimales de stationnement applicables pour toutes les zones, selon la destination des immeubles pour :

- les constructions nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- la création de SHON,
- la création de logements.

#### 1- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

En application du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les ensembles de constructions, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Dans le cas d'extension, il sera aménagé, sauf impossibilité technique justifiée, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette nouvellement créée.

#### 2- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il sera aménagé une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

#### 3- CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 mètres carrés de la surface hors œuvre nette de construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 mètres carrés de la surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 80 mètres carrés.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

#### 4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### 5- AUTRES CONSTRUCTIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.