

# TITRE I

## Dispositions Générales du Plan

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARQUETTE-EN-OSTREVANT.

## ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones:

A - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par l'indice **U**. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions.

Elle est divisée en 2 :

- La zone **UA**, correspondant à la zone centrale, la plus ancienne et la plus dense du bourg ; celle-ci comprend secteur **UAi**, présentant un risque d'inondation.
- La zone **UB**, d'habitat périphérique, récent et pavillonnaire ;

B – Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice **AU**.

Elles correspondent à :

- La zone **1AU** : zone d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.
- La zone **2AU** : zone d'extension de l'urbanisation à long terme.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur **Ai**, présentant un risque d'inondation.

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice **N**. Ce sont des zones de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone N stricte correspond à un boisement situé au nord-est de l'espace urbain, ainsi qu'.

En outre, la zone N comprend 6 secteurs :

- **Nc** : zone naturelle correspondant au cimetière;
- **Ne** : zone naturelle correspondant à l'emplacement de la station d'épuration;
- **Nh** : zone naturelle où les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées ;
- **Ni** : zone naturelle correspondant au cheminement du cours d'eau souterrain de la Naville Tortue au sud de l'espace urbain ;
- **Np** : zone naturelle de protection du captage immédiat d'eau potable de la commune ;
- **Ns** : zone naturelle à vocation sportive.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et vocations de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

#### SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

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

- Article 3 : Accès et voirie.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 5 : Superficie 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 les unes 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 : Stationnements.
- Article 13 : Espaces libres et plantations.

#### SECTION 3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

### **ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

I – Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

#### **1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :**

**A- Par les articles R 111-2, R 111-15, R 111-21, R 111-3.2,** qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ;
- compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- contrarier l'action d'aménagement de territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

#### **B - Par l'article R 111-4 :**

a) qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**C – Par l'article R 111-14-2** qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**2) Les articles L111-9, L111-10, et L313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :**

**A – Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :**

**soit l'exécution des travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L110-10).

**soit l'exécution du futur plan**, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.

**B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique**, et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

**C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.**

**D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris ) l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés », et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313-2 alinéa 2).**

**3) L'article L421-4 qui précise que :**

*Dès la parution de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire pourra être refusé pour les travaux ou constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.*

**4) L'article L421-5 qui dispose que :**

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé que si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.*

II – Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

III – Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

**ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR**

Ne concerne pas la commune.

**ARTICLE 5 – CLÔTURES**

Les dispositions des articles L441-1 à L441-3 du Code de l'Urbanisme instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

**ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU.

**ARTICLE 7 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**

Ne concerne pas la commune.

**ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN**

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

**ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations doivent être motivées par l'autorité compétente.

**REGLES GENERALES D'URBANISME****\*R.111-2**

(Décret n°76.276 du 29 mars 1976)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

**\*R.111-3.2**

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

**\*R.111-4**

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus.

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

**\*R111-14.2**

(Décret n°77.114 du 12 octobre 1977)

*Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1978).*

**\*R111-15**

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977 ; D.N. 83-812, 9 septembre 1983 ; D.N. 86-98', 19 août 1986).

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.*

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS****\*R111-21**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*



## **TITRE II**

# **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat comportant des commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur UA<sub>i</sub> présentant un risque d'inondation et soumis à des prescriptions particulières.

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

#### **ARTICLE UA — 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Toute nouvelle implantation d'installation classée
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, et de matériaux divers
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public.

En outre, sont interdits dans le secteur UA<sub>i</sub> :

- Les garages en sous-sol,
- Les caves.

## **ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- Les activités de services et artisanales non polluantes et non nuisantes
- L'extension d'établissements à usage d'activité (y compris agricole) comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

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

### **ARTICLE UA. 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

Les accès directs aux voies départementales sont limités et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

#### **2 – Voirie :**

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites, lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse définitive ne peuvent desservir plus de 10 logements.

## **ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau potable.

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

### Assainissement.

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

#### **b) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du

réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **c) Eaux résiduaires des activités**

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UA. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale doit être implantée avec un retrait de 10 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie. Pour les constructions implantées sur une parcelle située à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'appliquera que pour la façade avant de la construction.

Dans le cas d'implantation de bâtiments à usage d'activités et d'habitation, sur la même unité foncière, seul le premier bâtiment à implanter devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de :

- reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement et aux bâtiments publics.

- d'aménagements ou extensions d'habitations existantes.

- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

## **ARTICLE UA. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

– à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir :

- ✓ l'alignement
- ✓ ou de la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

– à l'extérieur de la bande de 25 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de SHON et 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation de bâtiments de faible emprise au sol (silos...).

## **ARTICLE UA. 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum). Pour des raisons techniques dûment justifiées, les bâtiments d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le secteur UAi, la cote de seuil des nouvelles constructions devra être supérieure de 70 cm par rapport au niveau de la chaussée.

## **ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions particulières**

Les murs extérieurs visibles des extensions et annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les constructions à usage d'activité devront être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
  - Soit par un muret en harmonie avec les matériaux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
  - Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
  - Soit d'une haie d'essences locales.
  
- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

- Les toitures-terrasses ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture principale.
- En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- les couleurs vives.

## ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

### Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

### **Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.  
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un maximum d'une place pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

### **Normes minimum concernant le stationnement des vélos :**

(la dimension minimale d'une place de stationnement vélo doit être de 1,5 m<sup>2</sup>)

Locaux	Places de vélo
Foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 par tranche de 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente



## **ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de bâtiments à usage d'activités dans le site.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### Caractère et vocation de la zone

La zone UB correspond à la zone d'habitat périphérique résidentielle, où le bâti est essentiellement pavillonnaire et récent.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les caravanes à usage d'habitation
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, dépôts matériaux divers.
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public

#### **ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- La création d'activités de services et artisanales non polluantes et non nuisantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB. 3 – ACCES ET VOIRIE****1 – Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage, et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

**2 – Voirie :**

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent desservir plus de dix logements.

**ARTICLE UB. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Alimentation en eau potable.**

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

## Assainissement.

### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### **b) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **c) Eaux résiduelles des activités**

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement

définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE UB. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant des constructions principales doit être implantée avec un retrait compris entre 5 m et 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie. Pour les constructions implantées sur une parcelle située à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'appliquera que pour la façade avant de la construction.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- de reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement et aux bâtiments publics.
- d'aménagements ou extensions d'habitations existantes.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires fonctionnement du service public à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

### **ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- *à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir :*

- ✓ l'alignement
- ✓ ou de la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

- *à l'extérieur de la bande de 25 mètres visée ci-dessus :*

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de SHON et 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UB. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UB. 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

Pour des raisons techniques dûment justifiées, les bâtiments d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions particulières**

Les murs extérieurs visibles des extensions et annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les constructions à usage d'activité devront être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
  - Soit par un muret en harmonie avec les matériaux de la construction principale, dont la hauteur sera de 0,80 maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
  - Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
  - Soit d'une haie d'essences locales.
- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.
- Les toitures-terrasses ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture principale.
- En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- les couleurs vives.

## **ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT**

### Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

### **Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

#### **Normes minimum concernant le stationnement des vélos :**

(la dimension minimale d'une place de stationnement vélo doit être de 1,5 m<sup>2</sup>)

<b>Locaux</b>	<b>Places de vélo</b>
Foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 par tranche de 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente

### **ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de bâtiments à usage d'activités dans le site.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UB est égal à 0,40.



## **TITRE III**

# **Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbanisable à vocation principale d'habitat sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à court et moyen terme.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2 sont interdites.

#### **ARTICLE 1AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

##### ***Sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes sous réserve des conditions fixées ci-après :***

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient réalisées lors d'une opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone, ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à la vie courante des habitants.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructures et de superstructures nécessaires au bon fonctionnement des services publics, ainsi que ceux précédant la mise en œuvre de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés.

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

### **ARTICLE 1AU. 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage, et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2 – Voirie :**

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AU. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable.

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

#### Assainissement.

##### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;

- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### **b) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **c) Eaux résiduelles des activités**

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Réseaux divers.

Dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE 1AU. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant des constructions principales doit être implantée avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'applique que pour la façade avant de la construction.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

## **ARTICLE 1AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

– à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de :

- ✓ l'alignement
- ✓ la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

– à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de SHON et 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à deux mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut dépasser un étage plus un niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum). Pour des raisons techniques dûment justifiées, les bâtiments d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle.

## **ARTICLE 1AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions particulières**

Les murs extérieurs visibles des extensions et annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Lors de la création d'une voirie nouvelle, les réseaux électrique et téléphonique doivent être réalisés en souterrain. Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
  - Soit par un muret en harmonie avec les matériaux de la construction principale, dont la hauteur sera de 0,80 maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
  - Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
  - Soit d'une haie d'essences locales.

- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.
- Les toitures-terrasses ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture.
- En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- les couleurs vives
- le bardage métallique, sauf pour les constructions à usage d'activités, où il pourra être autorisé si sa teinte est en harmonie avec celles des constructions environnantes.

## ARTICLE 1AU. 12 – STATIONNEMENT

### Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.

### **Normes minimum concernant le stationnement des vélos :**

(la dimension minimale d'une place de stationnement vélo doit être de 1,5 m<sup>2</sup>)

Locaux	Places de vélo
Foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 par tranche de 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente

**ARTICLE 1AU. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces de détente réellement aménagés et représentant une superficie minimale de 5% de la zone devront être prévus.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Toutes les plantations devront être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30, sauf pour les constructions ou installations liées à un service public ou d'intérêt général, pour lesquelles il est fixé à 0,50.



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation à long terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Elle ne pourra être mise en œuvre que par modification ou révision du P.L.U.  
Elle sera à vocation principale d'habitat.

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

#### **ARTICLE 2AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2AU.2.

#### **ARTICLE 2AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

##### **2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- Les constructions facilement démontables si elles sont liées à l'activité agricole installée à titre précaire.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE 2AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2AU. 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

# **Dispositions Applicables à la Zone Agricole**

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée et protégée au titre de l'activité agricole. Elle comprend un secteur Ai présentant un risque d'inondation.

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

### **ARTICLE A. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A2.

En outre, dans le secteur Ai, toute construction est interdite.

### **ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1- Rappel :**

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments à usage d'activité agricole doivent respecter les conditions de distance en vigueur, en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et le règlement sanitaire départemental.

#### **2- Sont admises, si elles respectent les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- Les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment principal d'exploitation.

- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole, comme les ateliers de transformation, les locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation ou les fermes-auberges.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :
  - à usage principal d'habitation,
  - à usage d'hébergement (chambre d'hôtes, gîte rural, chambre d'étudiants...)
  - à usage d'activité d'accueil ou de loisirs,
  - à usage d'activité commerciale, de service ou artisanale.Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme et les constructions qui y sont liées (sanitaires...) dans la limite de 3 mois par an.
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter toute nuisance polluante et visuelle.
- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes liées à une exploitation agricole et leurs annexes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette d'extension ou annexe.
- Les affouillements liés aux travaux hydrauliques et d'irrigation.

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

### **ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès directs aux voies départementales sont limités et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès.

Toutefois un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus de 1 ha et distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour et de 25 mètres entre eux.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

## **ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau potable.

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

### Assainissement.

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

#### **b) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques

intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **c) Eaux résiduaires des activités**

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejeté dans le réseau public. Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies communales et à au moins 20 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à la reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement,
- aux travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes,
- aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

## **ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments situés en limite séparative.



## **ARTICLE A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres en cas de contrainte technique justifiée ou bâtiment de faible emprise au sol.

## **ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut dépasser un étage avec un niveau de combles aménageables ou non sur un rez-de-chaussée (R+1+combles maximum). Pour des raisons techniques dûment justifiées, les bâtiments d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumis à cette règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

## **ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### ***Principe général***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Dispositions particulières***

Les murs extérieurs visibles des extensions et annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les teintes des constructions à usage d'activité devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
  - Soit par un muret en harmonie avec les matériaux de la construction principale, dont la hauteur sera de 0,80 maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales
  - Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
  - Soit d'une haie d'essences locales.
- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.
- Les toitures-terrasses ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture.
- En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- les couleurs vives.

## **ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Un aménagement paysager d'essences locales doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

Tout arbre abattu doit être remplacé en proportion au moins équivalente par des essences locales (voir liste en annexe).

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

# **Dispositions Applicables à la Zone Naturelle**

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation, en raison de la qualité du paysage.

La zone **N stricte** correspond à un boisement situé au nord-est de l'espace urbain.

En outre, la zone N comprend 6 secteurs :

- **Nc** : zone naturelle correspondant au cimetière;
- **Ne** : zone naturelle correspondant à la station d'épuration;
- **Nh** : zone naturelle où les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées ;
- **Ni** : zone naturelle correspondant au cheminement du cours d'eau souterrain de la Naville Tortue au sud de l'espace urbain ;
- **Np** : zone naturelle de protection du captage immédiat d'eau potable de la commune ;
- **Ns** : zone naturelle à vocation sportive.

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

### **ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N. 2.

En outre, dans le secteur Ni, toute construction est interdite.

### **ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

#### **2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

**Dans l'ensemble de la zone N, secteurs y compris** sont autorisées :

- Les occupations du sol liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**Dans le secteur Nc** sont autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement du cimetière.

**Dans le secteur Ne** sont autorisés :

- Les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

**Dans le secteur Nh** sont autorisées :

- Les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON par extension et par annexe, toutes autorisations d'urbanisme confondues à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur Np** sont autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la protection du captage d'eau potable.

**Dans le secteur Ns** sont autorisés :

- Les équipements sportifs et les constructions qui leur sont liées (vestiaires, gradins, club-houses...).

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

### **ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès. Toutefois un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus de 1 ha et distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour et de 25 mètres entre eux.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

### **ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable.

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

#### Assainissement.

##### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### **b) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **c) Eaux résiduelles des activités**

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et de 20 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales.

### **ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

### **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 DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementé.

### **ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

#### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.

### **Dispositions particulières**

Les murs extérieurs visibles des extensions et annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
  - Soit par un muret en harmonie avec les matériaux de la construction principale, dont la hauteur sera de 0,80 maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales
  - Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
  - Soit d'une haie d'essences locales.
- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.
- Les toitures-terrasses ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture principale.
- En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- les couleurs vives.

## **ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assurée au-dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion au moins équivalente par des plantations d'espèces arborescentes et arbustives locales.



Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE VI**

### **Définitions**

## **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE R.123.10 DU CODE DE L'URBANISME

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisé en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### ARTICLE R.112.2 DU CODE DE L'URBANISME

**La surface de plancher hors oeuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**La surface de plancher hors oeuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- o Des surfaces de plancher hors oeuvre es combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- o Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- o Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules;
- o Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation;
- o D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

### ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

### **LIMITES SEPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

### **SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER**

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

### **VOIE PRIVEE**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

### **VOIE EN IMPASSE DEFINITIVE**

Voie en impasse ouverte à la circulation ne pouvant être prolongée à terme pour assurer un bouclage de voirie.

Son aménagement doit permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **VOIE EN IMPASSE PROVISOIRE**

Voie en impasse ouverte à la circulation pouvant être prolongée à terme pour assurer un bouclage de voirie.

Son aménagement doit permettre aux véhicules qu'ils en soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**UNITE FONCIERE**

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

## **TITRE VII**

### **Annexe**



**Liste des essences locales  
pouvant être recommandées dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme**

**Arbres et arbustes caducs**

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*) (soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

**Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)**

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

**Arbustes persistants et semi-persistants**

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

**Plantes grimpantes**

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)