

Ville de Questembert

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **REGLEMENT**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## SOMMAIRE

	Page
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua.....	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub.....	17
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui.....	26
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>33</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa.....	34
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi .....	43
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU .....	51
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>55</b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	56
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>65</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nda.....	66
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI.....	74
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh.....	81
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr .....	89
<b>ANNEXES .....</b>	<b>96</b>
<b>ANNEXE N°1 : regles relatives au calcul des places de stationnement (art. 12) .....</b>	<b>97</b>
<b>ANNEXE N°2 : Aspect architectural des constructions (art. 11) .....</b>	<b>99</b>

## TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Questembert.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.**

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1/12/2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 1-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

**c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### a) Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec :

- les zones 1AU directement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### c) Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### – Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### – Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...
- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise ...).
- **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.

## ARTICLE 6 - DENSITE

### I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

### III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme,
  - les garages collectifs de caravanes ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

\*\*\*

\*\*\*\*\*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n°93-24 du 8 janvier 1993).

## ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 322-2 du Code Pénal : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

**ARTICLE 10 - ESPACES BOISES**

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale. Des reculs peuvent être imposés, le cas échéant, entre ces EBC et les projets de construction.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

### **ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant au centre ancien de l'agglomération.
- Uab correspondant aux villages anciens présentant une certaine importance ou correspondant aux cœurs de villages et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, excepté ceux liés aux bassins de rétention.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

## ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies).
- Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent pas changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis.

## ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :

- RD136.

- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations services ...) le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé qu'à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- **En secteur Uaa**, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les constructions telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation

- **En secteur Uab**, les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

- **En secteur Uaa**, les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- **En secteur Uab**, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour l'agrandissement de constructions existantes ou pour assurer une meilleure composition urbaine, notamment en bordure de placette.

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

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison, équipements collectifs, activités et autres constructions d'architecture contemporaine),

est fixée comme suit :

<b>SECTEUR</b>	<b>EGOUT DE TOITURE</b>	<b>FAITAGE</b>	<b>ACROTÈRE</b>
Uaa	9 m	14 m	9 m
Uab	4 m	9 m	interdit

- Dans le cas de toitures à faibles pentes en secteur Uaa, le point haut de la construction ne pourra excéder la hauteur d'égout autorisée + 2 mètres.
- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, ou en cas de reconstruction après sinistre.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m. au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **1 - Aspect des constructions**

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

. Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

a) Les toitures-terrasses ou à faibles pentes (20° maximum) ne sont admises que pour les équipements collectifs, annexes, dépendances, éléments de liaison, activités et autres constructions d'architecture contemporaine et ce, uniquement en secteur Uaa.

b) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux similaires. Toutefois, en secteur Uab, les toitures de chaume seront également autorisées.

c) La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses ou à faibles pentes mentionnées à l'alinéa 2a) du présent article, devra être comprise entre 40° et 50°.

d) Les constructions annexes (à l'exception des vérandas) sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

e) Les annexes et les dépendances doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

**2 - Clôtures**

– Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois / claustra	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

## ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Les aires de jeux de quartier visées à l'article R 442-2 a du Code de l'Urbanisme, dépôts et installations pouvant émettre des nuisances doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- Uba, destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité moyenne,
- Ubb, destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité assez forte,
- Ubba, sous-secteur créé dans le cadre de la ZAC du Centre et destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité forte, avec quelques particularités spécifiques par rapport au secteur Ubb,
- Ubc, destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité forte,
- Ubd, destiné majoritairement à l'habitat dans les villages dont l'implantation et l'aspect des constructions sont plutôt contemporaines,
- Ubl, destiné à l'accueil d'équipements collectifs à caractère de sports et loisirs.

Nota : Deux secteurs de cette zone figurant à proximité des zones AU de la ZAC Centre et de Presbytère - Fontaine sont concernés par des schémas d'organisation à respecter tels qu'ils figurent dans le document du présent PLU : 2b - Orientations d'aménagement.

#### Rappels

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

**ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

**En outre, en secteur Ubl :**

- Les constructions et installations non directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs sauf les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux.

**ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haie ou zone humide) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies et l'art.1 pour les zones humides).

**En outre, en secteur Ubl :**

- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

**ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD1
  - RD104
  - RD 136
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons

- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations services ...) le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Électricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisée à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée, particulièrement en secteur Ubba.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour l'agrandissement de constructions existantes ou pour assurer une meilleure composition urbaine, notamment en bordure de placette.

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

- Sur une même propriété, les constructions principales à usage d'habitation non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres ne pouvant être inférieure à 6 m.
- Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baie éclairant des pièces principales.

**ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder, en % de l'unité foncière :

réseaux destination	terrain desservi par assainissement coll.		terrain non desservi par assainissement coll.	
	activités	autres	activités	autres
Uba	60	40	50	30
Ubb et Ubba		50		40
Ubc		60		50
Ubd		40		30

En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

– **En secteur Ubl :**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison, équipements collectifs, activités et autres constructions d'architecture contemporaine),

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTÈRE
Uba	5 m	10 m	5 m
Ubb et Ubba	6 m	11 m	6 m
Ubc	12 m	17 m	12 m
Ubd	4 m	9 m	4 m

- Dans le cas de toitures à faibles pentes, le point haut de la construction ne pourra excéder la hauteur d'égout autorisée + 2 mètres.
- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, ou en cas de reconstruction après sinistre.
- Toutefois, en secteurs Uba et Ubd, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 18 m., un dépassement n'excédant pas 2 m. des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m. au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **1 - Aspect des constructions**

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

#### Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

. Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

a) Les toitures-terrasses ou à faibles pentes (20° maximum) ne sont admises que pour les équipements collectifs, annexes, dépendances, éléments de liaison, activités et autres constructions d'architecture contemporaine.

b) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux similaires. Toutefois, les toitures de chaume seront également autorisées.

c) La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses ou à faibles pentes mentionnées à l'alinéa 2a) du présent article, devra être comprise entre 40° et 50°.

d) Les constructions annexes (à l'exception des vérandas) sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

e) Les annexes et les dépendances doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

## 2 - Clôtures

- Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

## ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Les aires de jeux de quartier visées à l'article R 442-2 a du Code de l'Urbanisme, dépôts et installations pouvant émettre des nuisances doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-loties, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) dont au moins un de ces espaces sera d'un seul tenant et représentera au moins 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération, excepté en Uba où ce pourcentage est limité à 5 %.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés et « autres espaces protégés » inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- Uib destinés aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,
- Uic destiné au site de Kerins accueillant une entreprise classée SEVESO.

#### Rappels

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

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

## **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Le logement de gardiennage destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition de ne pas être situé en secteur Uic et :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - et que sa surface hors œuvre nette affectée au logement reste accessoire par rapport à celle de l'activité,
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies).

### **En outre, en secteur Uia :**

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

## **ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Dans la mesure du possible, le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par unité foncière au plus.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès des véhicules utilitaires sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils puissent s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique à la RD 775.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations services ...) le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Électricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

**ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Excepté vis-à-vis des voies internes aux opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), cette distance est portée à 10 mètres dans le cas des constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation.

Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En outre, les constructions à usage d'installations classées et les dépôts de véhicules visés au paragraphe b de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et 1AUa comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres ne pouvant être inférieure à 3,50 m.

## **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- En cas de lotissement ou de permis groupé, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement et non intégrées au bâtiment principal d'activité, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison, équipements collectifs ...),

est fixée comme suit :

<b>EGOUT DE TOITURE</b>	<b>FAITAGE</b>	<b>ACROTÈRE</b>
4 m	9 m	4 m

- La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 20 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

## **ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **1 - Aspect des constructions**

- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être, soit incorporées aux bâtiments principaux, soit harmonisées avec ceux-ci en ce qui concerne l'expression architecturale.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre ou de couleur sombre, à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes.

### **2 - Clôtures**

- En façade, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

## **ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.
- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit pour les premières et d'un pour 4 places pour les secondes.
- Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

### **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

### ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AUa** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AUa** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AUa** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les « Orientations d'aménagement » dans une relation de compatibilité.

Elle comprend un sous-secteur **1AUa1** créé dans le cadre de la ZAC du Centre, avec une particularité à l'article 13 par rapport aux autres secteurs 1AUa.

#### Rappels

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

### ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

## ARTICLE 1AÜa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, ZAC), soit sur une superficie minimum de 1 hectare.
- Les constructions et installations ne sont autorisées que si elles respectent les principes schématiques et écrits des « Orientations d'aménagement » figurant dans le présent PLU (relation de « compatibilité » pour ces orientations, mais respect impératif de règles qui seraient issues de ces orientations et reprises dans le présent règlement ou sur les documents graphiques).
- Toutefois, sont autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs **1AÜa** ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies),
- Les bassins de rétention devront être paysagés.

## ARTICLE 1A Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD1
  - Voies de contournement au centre-ville
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
  - RD5
  - RD7
  - RD136
  - Voies de contournement au centre-ville

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux schémas figurant dans les « Orientations d'aménagement » ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU. Sur ces orientations, tout accès d'une voie nouvelle sur le réseau public existant, sera obligatoire. Toutefois, si les conditions de sécurité et de trafic le permettent, le positionnement de cet accès pourra varier sur une marge d'une cinquantaine de mètres de part et d'autre de sa localisation.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations services ...) le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Electricité, téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif prévu dans le cadre du zonage d'assainissement, les installations non collectives d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisé à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE 1AÜa 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AÜa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques ou dans les « Orientations d'Aménagement » du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

**ARTICLE 1AÜa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour l'agrandissement de constructions existantes ou pour assurer une meilleure composition urbaine, notamment en bordure de placette.

### **ARTICLE 1AÜa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sur une même propriété, les constructions principales à usage d'habitation non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres ne pouvant être inférieure à 6 m.
- Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baie éclairant des pièces principales.

### **ARTICLE 1AÜa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'unité foncière :

En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### **ARTICLE 1AÜa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison, équipements collectifs, activités et autres constructions d'architecture contemporaine),

est fixée comme suit :

<b>EGOUT DE TOITURE</b>	<b>FAITAGE</b>	<b>ACROTÈRE</b>
6 m	11 m	6 m

- Dans le cas de toitures à faibles pentes, le point haut de la construction ne pourra excéder la hauteur d'égout autorisée + 2 mètres.
- Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 18 m., un dépassement n'excédant pas 2 m. des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m. au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **ARTICLE 1AÜa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **1 - Aspect des constructions**

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

#### Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

. Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- a) Les toitures-terrasses ou à faibles pentes (20° maximum) ne sont admises que pour les équipements collectifs, annexes, dépendances, éléments de liaison, activités et autres constructions d'architecture contemporaine.
- b) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux similaires. Toutefois, les toitures de chaume seront également autorisées.
- c) La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses ou à faibles pentes mentionnées à l'alinéa 2a) du présent article, devra être comprise entre 40°et 5 0°.
- d) Les constructions annexes (à l'exception des vérandas) sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30°minim um.
- e) Les annexes et les dépendances doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

## 2 - Clôtures

- Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois / claustra	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

### ARTICLE 1AUa 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1AÜa 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent dans les « Orientations d'aménagement » (le cas échéant, les espaces verts prévus devront être complétés pour être conformes aux normes figurant ci-dessous).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Les aires de jeux de quartier visées à l'article R 442-2 a du Code de l'Urbanisme, dépôts et installations pouvant émettre des nuisances doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) dont au moins un de ces espaces sera d'un seul tenant et représentera au moins 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération, excepté en **1AUa1** où ce pourcentage est limité à 5 %.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

## ARTICLE 1AÜa 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AUi** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones **1AUi** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AUi** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les « Orientations d'aménagement ».

Les secteurs 1AUib peuvent recevoir tous types d'activités économiques, tandis que ceux classés 1AUia sont à vocation majoritaire tertiaire.

#### Rappels

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

### ARTICLE 1AUi 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- en outre, en secteur 1AUia, les occupations et utilisation du sol destinées à l'industrie, l'artisanat ou l'entrepôt.

## **ARTICLE 1AUi 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, ZAC), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- Les constructions et installations ne sont autorisées que si elles respectent les principes schématiques et écrits des « Orientations d'aménagement » figurant dans le présent PLU (relation de « compatibilité » pour ces orientations, mais respect impératif de règles qui seraient issues de ces orientations et reprises dans le présent règlement ou sur les documents graphiques).
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Le logement de gardiennage destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - et que sa surface hors œuvre nette affectée au logement reste accessoire par rapport à celle de l'activité,
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies).
- Les bassins de rétention devront être paysagés.

## **ARTICLE 1AUi 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **I. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

## II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Dans la mesure du possible, le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par unité foncière au plus.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès des véhicules utilitaires sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils puissent s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique à la RD 775.
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux schémas figurant dans les « Orientations d'aménagement » ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU. Sur ces orientations, tout accès d'une voie nouvelle sur le réseau public existant, sera obligatoire. Toutefois, si les conditions de sécurité et de trafic le permettent, le positionnement de cet accès pourra varier sur une marge d'une cinquantaine de mètres de part et d'autre de sa localisation.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations services ...) le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

**ARTICLE 1AÜi 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

**II. Electricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**III. Assainissement****a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif prévu dans le cadre du zonage d'assainissement, les installations non collectives d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE 1AÜi 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques ou dans les « Orientations d'Aménagement » du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Excepté vis-à-vis des voies internes aux opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), cette distance est portée à 10 mètres dans le cas des constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation.

Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En outre, les constructions à usage d'installations classées et les dépôts de véhicules visés au paragraphe b de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et 1AUa comptée à l'intérieur de la zone 1AUi et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

## **ARTICLE 1AÜi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AÜi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- En cas de lotissement ou de permis groupé, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

## **ARTICLE 1AÜi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement et non intégrées au bâtiment principal d'activité, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison, équipements collectifs ...),

est fixée comme suit :

<b>EGOUT DE TOITURE</b>	<b>FAITAGE</b>	<b>ACROTÈRE</b>
4 m	9 m	4 m

- La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 20 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

## **ARTICLE 1AÜi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **1 - Aspect des constructions**

- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être, soit incorporées aux bâtiments principaux, soit harmonisées avec ceux-ci en ce qui concerne l'expression architecturale.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre ou de couleur sombre, à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes.

## 2 - Clôtures

- En façade, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

### ARTICLE 1AU<sup>i</sup> 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AU<sup>i</sup> 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.
- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit pour les premières et d'un pour 4 places pour les secondes.
- Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

#### **ARTICLE 1AU<sup>i</sup> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU****– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs **2AUa** sont voués à l'accueil d'habitat majoritaire, les secteurs **2AUi** d'activités diverses.

**ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **2AU2**.

**ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages, mais pas les bâtiments agricoles ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 c) du Code de l'Urbanisme.

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies).

## **ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ci-dessous :
  - RD775 (déviation)
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD1,
  - RD1c
  - RD5,
  - RD7,
  - RD775 (tracé actuel).
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions autorisées à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**  
**- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX  
ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

### ZONES AGRICOLES

**REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.*

**Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En tous secteurs,**

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- tout changement de destination sauf ceux liés à l'activité agricole.

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

### **I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement disponible intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- en l'absence de logement de fonction existant sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les installations et travaux divers visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.**

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, l'emprise au sol de ces dépendances reste inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies).

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

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ci-dessous :
  - RD5
  - RD775 (déviation)
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD104,
  - RD136,
  - RD153,
  - RD775 (tracé actuel),
  - RD777.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Toutefois, lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée, conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II. Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### III. Assainissement

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisé à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
- Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, voire des constructions nouvelles s'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, NII, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, NII, Nh et Nr proches.

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

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- **Habitations :**

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 9 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 1 - Aspect des constructions

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

#### Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### 2 - Clôtures

– Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

## ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

– Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES ET**

**FORESTIERES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nda****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Nda est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

**Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Nda 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article Nda2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Nda2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes.
- Les constructions, drainages, installations, affouillements ou exhaussements en zone humide référencée aux documents graphique, excepté s'ils sont destinés à l'aménagement sur place de la station d'épuration ou à des aménagements de voirie, dans le respect des procédures réglementaires.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, systèmes et bassins d'épuration collectifs, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise au sol de ces dépendances reste inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

Les piscines privées découvertes ne sont pas prises en compte pour ces calculs d'extension et de dépendances.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haie ou zone humide) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies et l'art.1 pour les zones humides).
- Les voies nouvelles de circulation routière ou piétonne sont autorisées en zone humide sous réserve du maintien de la continuité de la zone humide de part et d'autre de l'ouvrage par des moyens tels que pont, buses de taille suffisante ou autres.

## **ARTICLE Nda 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des constructions et installations autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD1,
  - RD5,
  - RD7,
  - RD104,
  - RD136,
  - RD775 (tracé actuel),
  - RD777.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE Nda 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Toutefois, lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée, conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II. Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III. Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisé à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

#### **ARTICLE Nda 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, voire des constructions nouvelles s'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE Nda 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE Nda 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,00 m à l'égout.

**ARTICLE Nda11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****1 - Aspect des constructions**

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

**Plus particulièrement :**

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

**2 - Clôtures**

- Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :
  - a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
  - b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
  - c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois / claustra	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

## ARTICLE Nda 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE Nda 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

#### **ARTICLE Nda 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone NII peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air, ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

#### Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE NII 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article NII 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation des caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes.
- les constructions, drainages, installations, affouillements ou exhaussements en zone humide référencée aux documents graphique.

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

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a, c et les aires de stationnement et garages collectifs de caravanes visés au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les cimetières.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haie ou zone humide) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies et l'art.1 pour les zones humides).

## **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des constructions et installations autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ci-dessous :
  - RD775 (déviation)
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD7.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

**ARTICLE N° 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

**II. Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

**III. Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisé à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

**ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

- Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, voire des constructions nouvelles s'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

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

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 %.

#### **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation légère de loisirs est fixée à 2,50 m à l'égout de toiture :
- La hauteur maximale des autres constructions admises est fixée comme suit :
  - 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 9 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture
  - Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### 1 - Aspect des constructions

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

#### Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### 2 - Clôtures

– Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois / claustra	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

## ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

## ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone Nh** peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

**Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique ou susceptible de générer des nuisances, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit (excepté le camping à la ferme), y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes.
- la création d'établissements difficilement évacuables (centre commerciaux, hôpitaux, maison de retraite...) à l'intérieur du périmètre de la ZPSS de Primagaz.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article N° 1,
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies).

## **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des constructions et installations autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD1,
  - RD7,
  - RD136,
  - RD775 (tracé actuel).
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

## II. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## III. Assainissement

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisé à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

## ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, voire des constructions nouvelles s'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

- Sur une même propriété, les constructions non accolées ne pourront être distantes de moins de 4 mètres les unes des autres.
- Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baie éclairant des pièces principales.

**ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 %.

Toutefois, pour les terrains de petite taille supportant déjà une habitation, une activité ou un équipement collectif, une extension et des dépendances limitées seront autorisées dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (extensions + dépendances).

**ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
  - 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 9 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture
  - Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- Dans le cas de toitures à faibles pentes, le point haut de la construction ne pourra excéder la hauteur d'égout autorisée + 2 mètres.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,00 m à l'égout.

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **1 - Aspect des constructions**

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

#### Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

. Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- a) Les toitures-terrasses ou à faibles pentes (20° maximum) ne sont admises que pour les équipements collectifs, annexes, dépendances, éléments de liaison et autres constructions d'architecture contemporaine.
- b) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux similaires. Toutefois, les toitures de chaume ou d'aspect similaire seront également autorisées.
- c) La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses ou à faibles pentes mentionnées à l'alinéa 2a) du présent article, devra être comprise entre 40° et 50°.
- d) Les constructions annexes (à l'exception des vérandas) sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.
- e) Les annexes et les dépendances doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

## 2 - Clôtures

- Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois / claustra	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

## ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

**ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N<sub>x</sub>****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone N<sub>x</sub>**, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N<sub>x</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique ou susceptible de générer des nuisances, à l'exception des cas visés à l'article N<sub>x</sub> 2,
- toutes constructions nouvelles, à l'exception des cas visés à l'article N<sub>x</sub> 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol à l'exception des cas visés à l'article N<sub>x</sub> 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes.

## **ARTICLE N<sup>r</sup> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En tous secteurs N<sup>r</sup> :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment et les règles de réciprocité (Code Rural).
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et, d'une part sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine, d'autre part sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles environnantes (les règles de recul vis-à-vis des bâtiments d'élevage devront être respectées ; toutefois, cette atteinte sera évaluée indépendamment des plans d'épandage).
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.
- à l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, l'emprise au sol de ces dépendances reste inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

Les piscines privées découvertes ne sont pas prises en compte pour ces calculs d'extension et de dépendances.

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisées en constructions légères intégrées au paysage.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois ou haie) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies).

## **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des constructions et installations autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD1.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE N<sup>r</sup> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II. Electricité, téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III. Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisé à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

**ARTICLE N<sup>o</sup> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE N<sup>o</sup> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, voire des constructions nouvelles s'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**ARTICLE N<sup>o</sup> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

**ARTICLE N<sup>o</sup> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE N<sup>o</sup> 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE N<sup>o</sup> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,00 m à l'égout.

## ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### 1 - Aspect des constructions

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

#### Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### 2 - Clôtures

– Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois / claustra	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

**ARTICLE Nr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Nr 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

**ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## ANNEXES

## ANNEXE N°1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (ART. 12)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li>   <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat - article L 421-3 du code de l'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1,5 places par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2,5 places par logement</li> </ul> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">       } + 1 place banalisée pour 4 logements     </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2,5 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- 1 place par logement au maximum</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li>   <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li>   <li>- pas d'obligation</li> <li>- minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré *</li> <li>• Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li>   <li>- 100 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10 % de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L 1421-3 du Code l'Urbanisme</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

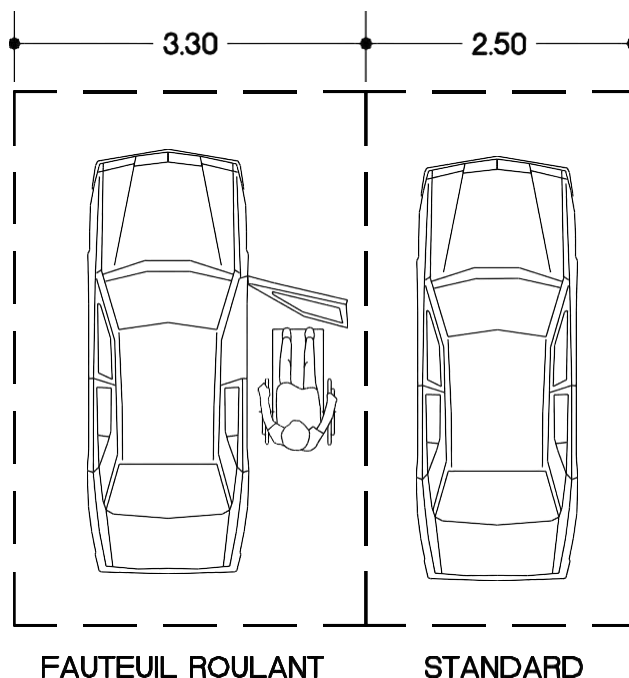
#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.



## ANNEXE N°2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS (ART. 11)

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.