

# Commune d'ARSY

## P.L.U. – Règlement.



Approbation

Rédigé par : CS – MLP - BV

Vérifié par : GT

Validé par : GT

Le :

20/04/2015

Modification simplifiée n°1  
approuvée par délibération  
communautaire en date du  
12 décembre 2023



SOREPA

ZI du Haut Villé

Rue Jean Baptiste Godin

Beauvais

5

## TABLEAU DE GESTION DES INDICES

V4	12/12/2023	Modification simplifiée n°1 - Règlement Approbation	Arval	Arval	Arval	X
V3	20/04/2015	Règlement Approbation	BV	GT	GT	X
V2	05/02/2014	Règlement AP	BV	GT	GT	X
V1	03/06/2013	Projet de règlement	MLP	MLP	GT	X
<b>Indice de révision.</b>	<b>Date</b>	<b>Document - Commentaires</b>	<b>Rédigé par.</b>	<b>Vérifié par.</b>	<b>Validé par</b>	<b>Transmis</b>

# Sommaire

<b>Notice</b>	<b>5</b>
<b>1. Que détermine le PLU ?</b>	<b>6</b>
<b>2. Comment utiliser les documents</b>	<b>6</b>
<b>3. Principes schématiques des dispositions réglementaires</b>	<b>8</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>9</b>
<b>4. Article 1 – Champ d’application du PLU</b>	<b>10</b>
<b>5. Article 2 – Portées respectives du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols</b>	<b>10</b>
<b>6. Article 3 - Les prescriptions du plan local d’urbanisme.</b>	<b>13</b>
<b>7. Article 4 – Division du territoire en zones</b>	<b>15</b>
<b>8. Article 5 – Équipements publics ou d’intérêt collectif</b>	<b>16</b>
<b>9. Article 6 – Travaux d’isolation thermique et phonique par l’extérieur.</b>	<b>16</b>
<b>10. Article 7 – Adaptations mineures</b>	<b>16</b>
<b>11. Article 8 - Clôtures</b>	<b>16</b>
<b>12. Article 9 – Permis de démolir</b>	<b>16</b>
<b>13. Article 10 – Droit de préemption urbain</b>	<b>16</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
<b>1. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA.</b>	<b>18</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE	18
INFORMATIONS	18
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	29

<b>2. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB.</b>	<b>30</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE	30
INFORMATIONS	30
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	39
<b>3. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE.</b>	<b>40</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE	40
INFORMATIONS	40
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	40
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	47
<b>4. DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES 1AU</b>	<b>48</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE	48
INFORMATIONS	48
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	51
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	57
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>58</b>
<b>1. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A.</b>	<b>59</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE	59
INFORMATIONS	59
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	61
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	66
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>67</b>
<b>1. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N.</b>	<b>68</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE	68
INFORMATIONS	68
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	68
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	70
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	74

**NOTICE**

## 1. QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

## 2. COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **Ua, Ub, Ue, 1AU, N, Ns, Nj, A, Ah**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

## **SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 :** Accès et voirie.

**Article 4 :** Desserte des terrains par les réseaux publics.

**Article 5 :** Caractéristiques des terrains.

**Article 6 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7 :** Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

**Article 9 :** Emprise au sol des constructions.

**Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.

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

**Article 12 :** Gestion du stationnement.

**Article 13 :** Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

## **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

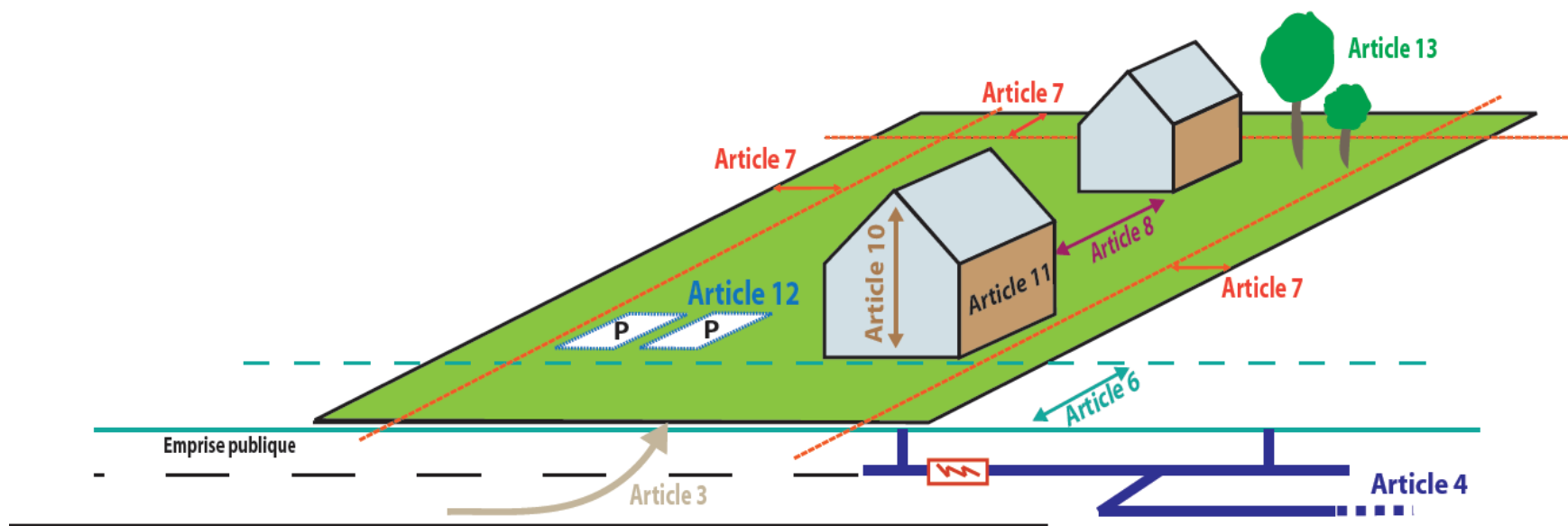
**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.

**Article 15 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

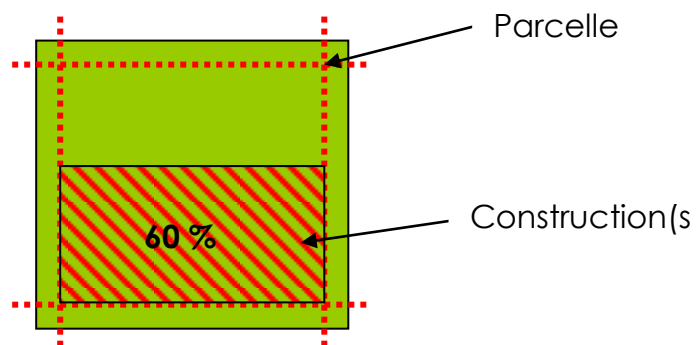
**Article 16 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
  - Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
  - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
    - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
    - Les servitudes d'utilité publique.
    - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

### 3. PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Article 9 :





## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

#### 4. ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Arsy.

#### 5. ARTICLE 2 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R.111-2** : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

## **2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Le PLU doit être compatible avec le SCOT du Syndicat mixte de Basse-Automne Plaine d'Estrées (SMBAPE).
- 2°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- 3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.
- 5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

## **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental...
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

## **2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### **2.4.1. Sursis à statuer.**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

#### **2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.**

**Article L.111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### **2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.**

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

**Article L.123-1-12** : Localisation des aires de stationnement.

**Article L.123-1-13** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

#### **2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40.
- Campings : R.111-41 à R.111-43.

#### **2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

**Article L.111-3** : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

## 6. ARTICLE 3 - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

### 3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par une hachure formée de cercles de couleur verte, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

### 3.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

### **3.3. Emplacement réservé.**

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

### **3.4. La prise en compte des risques naturels.**

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule). Ce préambule indique la présence soit de cavités soit d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègre un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

## 7. ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

### **4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :**

- **Ua** : zone urbaine correspondant à la partie centrale du bourg de bâti ancien.
- **Ub** : zone urbaine correspondant aux zones pavillonnaires et au tissu urbain plus récent.
- **Ue** : La zone Ue correspond à la ZI de la Tour, et comprend des industries non polluantes et non bruyantes pour l'habitat voisin.

### **4.3 Les zones à urbaniser**

- **1AUh**: zone à urbaniser à vocation résidentielle.

### **4.2. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.**

- **A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
  - **Ah** qui correspond à une zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace agricole dont le développement sera limité.

### **4.3. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.**

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend les sous secteurs :
  - **Nj** qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins,
  - **Ns** qui correspond à zone d'équipements sportifs et de loisirs,

## 8. ARTICLE 5 – ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## 9. ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

## 10. ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

## 11. ARTICLE 8 - CLOTURES

## 12. ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

**L.421-3 :** « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

**L.421-6 :** « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

## 13. ARTICLE 10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## 1. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale ancienne du bourg de constructions continues ou semi-continues. Elle présente des éléments bâtis caractéristiques de l'architecture traditionnelle, notamment dans la rue de Picardie (Porches).

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :*

- *Un risque de ruissellement de coulées de boues,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque de remonté des nappes phréatiques*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'extension et l'aménagement d'établissement à usage d'activités agricoles à l'exception de ceux visés à l'article UA 2
- L'extension et l'aménagement d'établissements à usage d'activités à l'exception de ceux visés à l'article UA2
- Les groupes de garages individuels, non liés à une opération de logements ;
- Les commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation ou l'utilisation des sols autorisés à l'article UA2.

## ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### Sont autorisées :

Les constructions à vocation d'habitation.

### Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement ou des exploitations agricoles existantes à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
  - ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 16 suivants pour :

- Les constructions d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers.
- les reconstructions à l'identique en cas de sinistre

En cas de sinistre, sont autorisés la reconstruction à l'identique des constructions existantes sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ont été légalement édifiées.

## ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et à l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse supérieures à 40 mètres doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

### EAUX PLUVIALES

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

### EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
  - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
  - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

### RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- Il est préconisé un aménagement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion en souterrain.

---

## ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

---

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

- Les constructions doivent être édifiées à l’alignement.
- Aucune construction à usage d’habitation ne peut être implantée au-delà d’une bande de 40 mètres à compter de l’alignement des voies publiques.

Toutefois, si une construction existante est implantée à l’alignement, les nouvelles constructions pourront s’implanter en retrait, dans la limite de la bande de 40 mètres à compter de l’alignement des voies publiques.

### Cette disposition ne s’applique pas :

- En cas d’extension, de réparation ou de modification d’une habitation existante avant l’entrée en vigueur du présent P.L.U ;
- Lorsque le projet porte sur la totalité d’un îlot ;

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

Sur une profondeur maximale de 40 mètres à partir de l'alignement (ou du retrait imposée sur l'alignement) :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- La continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée lorsque :
  - Le projet concerne l'intégralité de l'îlot ;
- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Au-delà des 40 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou du retrait imposée sur l'alignement) :

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'adossement. Au-delà de 3,5 mètres, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance de la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,5 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,5 à l'adossement, ou lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle réalisée permettant l'adossement.

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

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation.



---

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.
- En cas de toiture terrasse végétalisée, l'emprise au sol peut-être augmentée de 10%.
- L'emprise au sol maximale peut être portée à 100% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, d'activités tertiaires ou de services.

---

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toutes les constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixes ci-dessus, la hauteur pourra dépasser les limites fixées ci-dessus sans excéder celle du bâtiment existant agrandi.

Pour les nouvelles constructions agricoles, leur hauteur pourra, comme pour les extensions des constructions existantes, dépasser les limites fixées, sans excéder la hauteur des bâtiments existants.

- La hauteur maximale est de 2,8 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- Au dessus de l'acrotère, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, garde corps,...

## ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions et rénovations veilleront autant que possible à respecter l'architecture traditionnelle du bâti, notamment dans le rue de Picardie (porches, façades typiques).

### FACADES ET MATERIAUX

- Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).
- Pour les façades en pierres ou en moellons, les joints doivent être de couleur identique au matériau principal.
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

### TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures terrasses ou à faible pente seront autorisées sous certaines conditions :
  - Pour des constructions ou des éléments de construction dont la surface de plancher est  $\leq$  à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur du bâti ne dépasse pas 2,80m à la base de l'acrotère.
  - Dans tous les cas lesdites toitures seront dissimulées par des acrotères.
  - Les toitures végétales sont autorisées.
- Les toitures des constructions principales seront à deux ou quatre pentes.
- Les relevés de toiture sont interdits.
- A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale et présenter des tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect terre cuite ou ardoise.

## LES ANNEXES

---

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

## LES CLOTURES

---

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf en cas de restauration d'un mur existant qui pourra conserver sa hauteur.
- Sur rue sont autorisés :
  - Les murs pleins à condition d'être réalisés soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies (pierres et briques de parement autorisées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec chaperon.
  - Les murets de soubassement de maximum 1,20 mètre de hauteur à condition d'être réalisés soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies (pierres et briques de parement autorisées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec demi chaperon et d'être surmontés d'un barreaudage ou d'une barrière.
  - Dans tous les cas, les murs anciens en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies seront maintenus, en acceptant 1 percement pour le passage d'un véhicule et 1 portillon pour l'entrée piétonne.
- Sur les limites séparatives sont autorisés :
  - Les murs pleins à condition d'être réalisés soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies (pierres et briques de parement autorisées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec chaperon.
  - Les grillages reposant ou non sur soubassement correspondant à une plaque de béton de maximum 0,60 mètre de hauteur ou à un muret de maximum 1,20 mètre de hauteur à condition d'être réalisé soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies (pierres et briques de parement autorisées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec demi chaperon.
- Dans tous les cas, les murs pleins constitués de plaques béton sont interdits.

## PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE (ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME).

---

- Dans le cas d'éléments naturels identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques éléments identifiés.

## ARTICLE UA 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé au minimum :
  - *pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
  - *pour les constructions à usage de bureaux* : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
  - *pour les constructions à usage de commerce* : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup>.
  - *pour les hôtels et restaurants* : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus. En cas de réalisation d'opérations d'ensemble à usage d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu du stationnement pour les cycles. Le nombre de place devra être proportionné au projet et aux équipements existant à proximité.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces libres doivent être plantés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

## 2. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux zones pavillonnaires et au tissu urbain plus récent.

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :*

- *Un risque de ruissellement de coulées de boues,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque de remonté des nappes phréatiques*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- L'extension et l'aménagement d'établissements à usage d'activités selon les conditions de l'article UB2
- Les groupes de garages individuels, non liés à une opération de logements ;
- Les commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation ou l'utilisation des sols autorisés à l'article UB2.;
- Les établissements hippiques.

## ARTICLE UB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### Sont autorisées :

Les constructions à vocation d'habitation.

### Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
  - ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 16 suivants pour :

- Les constructions d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers.
- les reconstructions à l'identique en cas de sinistre

En cas de sinistre, sont autorisés la reconstruction à l'identique des constructions existantes sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ont été légalement édifiées.



## ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse supérieures à 40 mètres doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte de construction doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

### EAUX PLUVIALES

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

### EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
  - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
  - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

### RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- Il est préconisé un aménagement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion en souterrain.

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.
- Ce retrait est porté à 15 mètres à la limite de l'emprise de la RN31.
- Les constructions principales ne peuvent être implantées au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.
- Les constructions existantes ne respectant pas ce recul pourront être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade, à condition qu'elles ne soient pas frappées d'alignement.

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

### Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement (ou du retrait imposée sur l'alignement) :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative latérale.
- Soit en retrait des limites, avec une marge minimale de 3 mètres.

### Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou du retrait imposée sur l'alignement) :

- Des bâtiments annexes peuvent être édifiés le long des limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 2,6 mètres à l'adossement, ou si un bâtiment est implanté en limite séparative sur la parcelle voisine.
- Au dessus de 2,6 mètres, le retrait est porté à 3 mètres minimum.

---

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

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation.

---

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.
- En cas de toiture terrasse végétalisée, l'emprise au sol peut-être augmentée de 10%.

---

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toutes les constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixes ci-dessus, la hauteur pourra dépasser les limites fixées ci-dessus sans excéder celle du bâtiment existant agrandi.

- La hauteur maximale est de 2,8 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- Au dessus de l'acrotère, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, garde corps,...

## ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

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

### FACADES ET MATERIAUX

- Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...). Ces matériaux seront recouverts d'un enduit lisse ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les couleurs en façade doivent respecter l'architecture locale.
- Les exhaussements des sous-sols doivent être traités avec soin.

### TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures terrasses ou à faible pente seront autorisées sous certaines conditions :
  - Pour des constructions ou des éléments de construction dont la surface de plancher est  $\leq$  à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur du bâti ne dépasse pas 2,80m à la base de l'acrotère.
  - Dans tous les cas lesdites toitures seront dissimulées par des acrotères.
  - Les toitures végétales sont autorisées.

### LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

### LES CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- Sur rue sont autorisés :
  - Les murets de soubassement de maximum 1,20 mètre de hauteur à condition d'être réalisés soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillis (pierres et briques de parement autorisées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec demi chaperon et d'êtres surmontés d'un barreaudage ou d'une barrière.
- Sur les limites séparatives sont autorisés :
  - Les murs pleins à condition d'être réalisés soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillis (pierres et briques de parement autorisées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec chaperon.
  - Les grillages reposant ou non sur soubassement correspondant à une plaque de béton de maximum 0,60 mètre de hauteur ou à un muret de maximum 1,20 mètre de hauteur à condition d'être réalisé soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillis (pierres et briques de parement autorisées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec demi chaperon.
- Dans tous les cas, les murs pleins constitués de plaques béton sont interdits.

## ARTICLE UB 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - En particulier, il est exigé au minimum :
    - *pour les constructions à usage d'habitation* : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup>, avec au minimum 2 places par logement, exception faite des logements locatifs aidés par l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
    - *pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat* : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
    - *pour les constructions à usage de commerce* : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup>.
    - *pour les hôtels et restaurants* : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les extensions d'établissements industriels ou commerciaux ne peuvent être autorisées que si le nombre de places de stationnement prévues correspond aux besoins d'une surface double des extensions projetées.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus. En cas de réalisation d'opérations d'ensemble à usage d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu du stationnement pour les cycles. Le nombre de place devra être proportionné au projet et aux équipements existant à proximité.

#### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces libres doivent être plantés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La plantation de deux arbres de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de plancher.
- Pour les opérations d'ensemble, il doit être prévu 50 m<sup>2</sup> d'espaces de récréation commun aménagés et ouverts sur l'espace public par logement.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

#### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

#### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

#### ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

#### ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

### 3. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la ZI de la Tour, et comprend des industries non polluantes et non bruyantes pour l'habitat voisin.

#### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :*

- *Un risque de ruissellement de coulées de boues,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque de remonté des nappes phréatiques*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les bâtiments agricoles,
- Les établissements hippiques,
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.



### Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, industriel et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les constructions nécessaires aux équipements ferroviaires.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les constructions d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers ;
- Les immeubles existant avant le PLU peuvent être réparés ou aménagés ;
- Les annexes des constructions existantes.

En cas de sinistre, sont autorisés la reconstruction à l'identique des constructions existantes sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ont été légalement édifiées.

## ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Le long de toutes les voies, les accès doivent être aménagés pour que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale de 20 mètres de part d'autre de l'axe d'accès.
- Les accès directs sur la RN 31 sont interdits.

### VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

### EAUX PLUVIALES

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

### EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
  - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
  - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

### RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- Il est préconisé un aménagement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion en souterrain.

---

## ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

---

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

- Les industries et dépôts doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.
- Ce retrait est réduit à 5 mètres pour les autres constructions.
- Le long de la RN31, un retrait de 10 mètres doit être respecté
- Les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions pourront être aménagées au nu de la façade, à condition qu'elles ne soient pas frappées d'alignement.

---

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

- Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.
- Une adaptation des règles précisées ci-dessus pourra être autorisée dans le cas de réparations, d'aménagement ou d'extension de faible emprise des constructions existantes.

---

## ARTICLE UE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions.

---

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

---

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres :
  - l'égout du toit
  - ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- Au-dessus de l'acrotère, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ...
- En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5%), la hauteur se mesure par rapport à l'altitude moyenne du terrain.
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

---

## ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
- L'implantation des constructions doit permettre la meilleure insertion possible dans le site.

### FACADES ET MATERIAUX

---

- Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...). Ces matériaux seront recouverts d'un enduit lisse ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les couleurs en façade doivent respecter l'architecture locale.

## LES CLOTURES

---

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées sous condition à l'article UE2 :
  - La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
  - Sur rue sont autorisés : Les murets de soubassement de maximum 1,20 mètre de hauteur à condition d'être réalisés soit en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieillies (pierres et briques de parement tolérées) soit en matériau enduit de ton pierre naturelle de pays avec demi chaperon et d'êtres surmontés d'un barreaudage ou d'une barrière.
- Pour les autres constructions :
  - Sur rue et en limites séparatives, sont autorisés : Les grillages reposant ou non sur un soubassement de maximum 0,60 mètre de hauteur nécessairement doublés d'une haie composée d'essence locales persistantes (charmille, laurier, etc.)
- Dans tous les cas, les murs pleins constitués de plaques béton sont interdits.

---

## ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé au minimum :
  - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
  - pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les extensions d'établissements industriels ou commerciaux ne peuvent être autorisées que si le nombre de places de stationnement prévues correspond aux besoins d'une surface double des extensions projetées.

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble à usage de bureaux, il devra être prévu du stationnement pour les cycles. Le nombre de place devra être proportionné au projet et aux équipements existant à proximité.

#### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces libres doivent être plantés dans la mesure où ils ne servent pas de dépôt, de stationnement ou à l'évolution des véhicules.
- Les dépôts doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés sur la totalité des marges de recul définies aux articles 6 et 7.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 20 m<sup>2</sup> de surface. Les essences régionales seront favorisées.
- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.
- Les essences locales sont à privilégier.

#### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

#### ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

#### ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

#### ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

## 4. DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES 1AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUh correspond à un secteur d'occupation future mixte à dominante logement.

La zone est soumise à orientation d'aménagement et de programmation.

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :*

- *Un risque de ruissellement de coulées de boues,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque de remonté des nappes phréatiques*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*



ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le sous-secteur 1AUh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- L'extension et l'aménagement d'établissements à usage d'activités selon les conditions de l'article AU2 ;
- Les groupes de garages individuels, non liés à une opération de logements ;
- Les commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation ou l'utilisation des sols autorisés à l'article AU2.;
- Les établissements hippiques.

- 

## ARTICLE 1AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le sous-secteur 1AUh sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
  - ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 16 suivants pour :

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les constructions d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers.

## ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse supérieures à 40 mètres doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte de construction doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

### EAUX PLUVIALES

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

### EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
  - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
  - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

### RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- Il est préconisé un aménagement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion en souterrain.

---

## ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

---

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être soit implantées à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les constructions principales ne peuvent être implantées au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.
- Les constructions existantes ne respectant pas ce recul pourront être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade, à condition qu'elles ne soient pas frappées d'alignement.

---

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

### Sur une profondeur maximale de 30 mètres à partir de l'alignement (ou du retrait imposée sur l'alignement) :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative latérale.
- Les Soit en retrait des limites, avec une marge minimale de 3 mètres.

### Au-delà des 30 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou du retrait imposée sur l'alignement) :

- Des bâtiments annexes peuvent être édifiés le long des limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 2,6 mètres à l'adossement, ou si un bâtiment est implanté en limite séparative sur la parcelle voisine.
- Au dessus de 2,6 mètres, le retrait est porté à 3 mètres minimum.

---

## ARTICLE 1AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation.

---

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain

---

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toutes les constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale est de 2,8 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
- Au-dessus de l'acrotère, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps,...

## ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

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

### FACADES ET MATERIAUX

- Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...). Ces matériaux seront recouverts d'un enduit lisse ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les couleurs en façade doivent respecter l'architecture locale.
- Les exhaussements des sous-sols doivent être traités avec soin.

### TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures terrasses ou à faible pente seront autorisées sous certaines conditions :
  - Pour des constructions ou des éléments de construction dont la surface de plancher est  $\leq$  à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur du bâti ne dépasse pas 2,80m à la base de l'acrotère.
  - Dans tous les cas lesdites toitures seront dissimulées par des acrotères.
  - Les toitures végétales sont autorisées.

### LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

### LES CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Sur rue sont autorisés :
  - Les grillages simple torsion en acier galvanisé obligatoirement doublé d'une haie taillée.

- Il est nécessaire qu'une partie de la clôture sur rue soit minérale (matériau enduit ton pierre naturelle de pays, pierres naturelles de pays et/ ou briques rouges vieilles (parements acceptés)). Cette partie minérale doit comprendre le coffret technique.
- Sur les limites séparatives sont autorisés :
  - Les grilages souples en acier galvanisé obligatoirement doublé d'une haie taillée.
- Dans tous les cas, les murs pleins constitués de plaques béton sont interdits.
- Le long du chemin du Tour de Ville, est admis un soubassement de maximum 0,60 m de hauteur, surmonté d'un grillage vert ou gris anthracite, obligatoirement doublé d'une haie composée d'essences locales persistantes (charmille, laurier, etc.). Sur ce dernier, les clôtures exclusivement minérales et les plaques béton sont interdites.  
Les portails et portillons seront de formes simples, pleins et de même hauteur que la clôture.

## ARTICLE 1AU 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - En particulier, il est exigé au minimum :
    - *pour les constructions à usage d'habitation* : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup>, avec au minimum 2 places par logement, exception faite des logements locatifs aidés par l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
    - *pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat* : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
    - *pour les constructions à usage de commerce* : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup>.
    - *pour les hôtels et restaurants* : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les extensions d'établissements industriels ou commerciaux ne peuvent être autorisées que si le nombre de places de stationnement prévues correspond aux besoins d'une surface double des extensions projetées.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble à usage d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu du stationnement pour les cycles. Le nombre de place devra être proportionné au projet et aux équipements existant à proximité.



---

#### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces libres doivent être plantés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La plantation de deux arbres de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de plancher.
- Pour les opérations d'ensemble, il doit être prévu 50 m<sup>2</sup> d'espaces de récréation commun aménagés et ouverts sur l'espace public par logement.
- Pour les aires de stationnement de plus de 10 places, il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

#### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

---

#### ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

---

#### ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

---

#### ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## 1. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles.

Cette zone comprend un sous-secteur Ah qui correspond à une zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace agricole dont le développement sera limité.

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :*

- *Un risque de ruissellement de coulées de boues,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque de remonté des nappes phréatiques*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

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

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

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

## ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### Sont autorisés sous conditions :

- -Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- -Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation.
- -Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.
- -Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (art.R.123-12 2° du code de l'Urbanisme).
- -Les affouillements et exhaussement de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

### Sont exclusivement autorisés sous-conditions en Ah :

- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les réparations, aménagement ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher des constructions existantes réalisé en une ou plusieurs fois.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (article L130.1 du Code de l'Urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 16 suivants pour :

- Les immeubles existants avant le PLU qui peuvent être réparés et aménagés ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

En cas de sinistre, sont autorisés la reconstruction à l'identique des constructions existantes sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ont été légalement édifiées.

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès au bâtiment d'exploitation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

#### VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

### EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
  - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
  - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

---

## ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non règlementé

---

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :
  - 35 m de la limite d'emprise de la RN31.
  - 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies publiques.
  - 15 m de la route départementale n°26
  - 10 m des routes départementales n°60, 522 et 597
- Toutefois, les constructions ne respectant pas ces dispositions pourront être restaurées, aménagées ou surélevées au nu de la façade, ainsi que les additions de faible emprise.

---

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 mètres de franges boisées classées.

### En zone Ah:

- Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 mètres.

---

## ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé.

---

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

---

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

---

## ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.
- L'implantation des constructions doit être choisie de façon à obtenir la meilleure insertion dans le site.
- Les couleurs vives sont interdites.
- Les bardages bois sont recommandés.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).



---

## ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à projeter ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## 1. DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nj qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins,
- Ns qui correspond à une zone d'équipements sportifs et de loisirs

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :*

- *Un risque de ruissellement de coulées de boues,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque de remonté des nappes phréatiques*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

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

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

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

## ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### Sont autorisés sous conditions en zone N :

- La restauration, l'aménagement des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussement de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres et qu'ils respectent le caractère naturel de la zone.

### Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nj:

- La construction d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

### Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Ns:

- Les constructions et les équipements à usage de sports et de loisirs.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art. L.130.1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 16 suivants pour :

- Les immeubles existants avant le PLU qui peuvent être réparés et aménagés,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

En cas de sinistre, sont autorisés la reconstruction à l'identique des constructions existantes sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ont été légalement édifiées.

### ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement ;
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.

#### VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et à l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

### EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### EAUX USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
  - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
  - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
  - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

---

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

---

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

- Par rapport aux chemins départementaux :
  - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres par rapport à la limite d’emprise des chemins départementaux.
  - Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions pourront être restaurées, aménagées ou agrandies au nu de la façade.
- Par rapport à la RN 31 :
  - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 mètres par rapport à la limite d’emprise de la RN 31.
  - Une adaptation peut être accordée dans les conditions prévues à l’article 2, ainsi que pour les constructions et installations liées aux équipements d’infrastructure.

---

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

- Les modes d’utilisation du sol autorisé à l’article 2 doivent être réalisés à au-moins 10 mètres des limites séparatives et à au moins 30 mètres des franges boisées.

### En zone Nj:

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si leur hauteur n’excède pas 2,6 mètres à l’égout de la toiture.

### Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Ns:

- Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul d’au moins 6 mètres.



---

## ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

---

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

---

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures.
- Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise des constructions existantes, ni dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructures.

### En zone Nj:

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout des toitures.

---

## ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'implantation des constructions doit être choisie de façon à obtenir la meilleure insertion dans le site.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).
- Les clôtures seront uniquement végétales.

## ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à projeter ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans le cas d'exploitation de carrières en terrains boisé, le reboisement doit être exécuté par tranche au fur et à mesure de l'exploitation sous forme moins équivalente à l'état antérieur.
- Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

## ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

## ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.